

**Comune di Casole d'Elsa**

Provincia di Siena

# **PIANO OPERATIVO**

## **ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014**

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Andrea Pieragnoli**

Sindaco e assessore all'urbanistica

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e VINCA

**Arch. Patrizia Pruneti**

Responsabile del Procedimento

**IdroGeo Service Srl**

Aspetti Geologici

**Dr. Francesco Parri**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Ing. Alessio Gabrielli**

Aspetti idraulici

**Dott. Giacomo Baldini**

Aspetti archeologici

**Dott. Federico Salzotti**

S.I.T. risorsa archeologica

## **Norme Tecniche di Attuazione**

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni,  
del Parere Motivato di VAS e  
del Verbale della Conferenza Paesaggistica  
**STATO MODIFICATO**

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

Adottato con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del

Approvato con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del

**Novembre 2025**



## INDICE

<b>PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPO 1 : Generalità.....</b>	<b>8</b>
Art.1. Definizioni.....	8
Art.2. Contenuti del Piano Operativo.....	8
Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo.....	8
Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo.....	10
Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato.....	11
Art.6. Regolamento Edilizio.....	12
<b>CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo.....</b>	<b>13</b>
Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione.....	13
Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano.....	13
Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.....	14
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo.....</b>	<b>15</b>
Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo.....	15
Art.11. Intervento edilizio diretto.....	15
Art.12. Progetti Unitari Convenzionati.....	15
Art.13. Piani Attuativi.....	16
Art.14. Interventi di rigenerazione urbana.....	17
Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.....	18
Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....	18
Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	18
<b>CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale.....</b>	<b>20</b>
Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici.....	20
Art.19. Distanze.....	20
Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà.....	20
Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico.....	21
Art.19.3 - Distanze minime tra edifici.....	21
Art.19.4 - Distanze dalle strade.....	22

Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze.....	22
Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi.....	23
Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1.....	23
Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati).....	24
Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione.....	26
Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile.....	27
<b>CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso . Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....</b>	<b>28</b>
Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	28
Art.23. Destinazione d'uso attuale.....	28
Art.24. Mutamento della destinazione d'uso.....	29
Art.24.1 - Residenziale.....	30
Art.24.2 - Attività industriali e artigianali.....	30
Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi.....	31
Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio.....	32
Art.24.5 - Attività turistico ricettive.....	32
Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private.....	32
Art.24.7 - Attività Agricole.....	33
Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.....	34
<b>CAPO 4 : Interventi edilizi.....</b>	<b>36</b>
Art.25. Definizione generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	36
Art.25.1 - Interventi di tipo M1.....	36
Art.25.2 - Interventi di tipo M2.....	36
Art.25.3 - Interventi di tipo Rc.....	37
Art.25.4 - Interventi di tipo R.....	39
Art. 25.4.1 - <i>Interventi di tipo R1</i> .....	39
Art. 25.4.2 - <i>Interventi di tipo R2</i> .....	40
Art. 25.4.3 - <i>Interventi di tipo R3</i> .....	40
Art.25.5 - Interventi di tipo Rr.....	41
Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione e addizione volumetrica.....	42
Art.26.1 - Addizione volumetrica.....	42
Art.26.2 - Recupero dei sottotetti.....	44
Art.26.3 - Interventi pertinenziali.....	45
Art.26.4 - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.....	49
Art.26.5 - Sostituzione edilizia.....	49
Art.26.6 - Ristrutturazione urbanistica.....	49
<b>PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>50</b>
Art.27. Disposizioni e generalità.....	50

Art.28. Interventi consentiti e vietati.....	50
Art.29. Aree da sottoporre ad interventi di restauro (re).....	51
Art.30. Aree da sottoporre ad interventi di conservazione (cs).....	52
Art.31. Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione (rq).....	53
Art.32. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale.....	54
Art.33. Edifici posti in zone speciali.....	55
Art.34. Schede Normative dei fabbricati classificati.....	55
<b>TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA.....</b>	<b>58</b>
<b>CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato.....</b>	<b>58</b>
Art.35. Il territorio urbanizzato e le sue parti.....	58
Art.36. Il territorio urbanizzato consolidato.....	58
Art.36.1 - Centri antichi ed aree storiche – A.....	59
<i>Art.36.1.1 – Centri Storici – SOTTOZONE “A1” “A2” “A3” “A4”.....</i>	60
Art.36.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	61
<i>Art.36.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: B0.....</i>	62
<i>Art.36.2.2 – Tessuto consolidato : B1.....</i>	62
<i>Art.36.2.3 – Tessuto consolidato pianificato: B2.....</i>	63
<i>Art.36.2.4 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione – SOTTOZONE “Brq1” “Brq2” e “Brq3”.....</i>	63
Art.36.3 - Insediamenti turistici – TR.....	64
Art.36.4 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D.....	65
Art.36.5 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – IC.....	67
Art.37. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0 - E0p.....	68
Art.38. Aree di verde privato : Vpr.....	68
Art.39. L'albergo diffuso.....	68
Art.40. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici.....	69
<b>CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica.....</b>	<b>71</b>
Art.41. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F).....	71
Art.41.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	71
Art.41.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	71
Art.41.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	72
Art.41.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4.....	72
<i>Art.41.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo.....</i>	73
<i>Art.41.4.2 – Impianti di distribuzione carburanti.....</i>	74
<b>CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità.....</b>	<b>75</b>
Art.42. Caratteri generali.....	75
Art.43. Zone destinate alla viabilità veicolare.....	75

Art.44. Viabilità e percorsi di interesse storico-paesaggistico-naturalistico e mobilità ciclo-pedonale.....	76
Art.45. Verde di arredo stradale.....	77
<b>TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>78</b>
<b>CAPO 1 : Caratteri generali.....</b>	<b>78</b>
Art.46. Disposizioni generali.....	78
Art.46.1 - Agriturismo e agricampeggio.....	79
Art.46.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).....	81
Art.46.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola.....	82
Art.46.4 - Terrazzamenti.....	83
Art.46.5 - Strade private in zona agricola.....	84
Art.47. Articolazione del territorio rurale.....	84
<b>CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi.....</b>	<b>86</b>
Art.48. Disciplina per i nuovi edifici rurali.....	86
Art.49. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.....	86
Art.49.1 - Abitazioni rurali.....	86
Art.49.2 - Manufatti aziendali.....	88
<i>Art.49.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni).....</i>	88
<i>Art.49.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni).....</i>	89
<i>Art.49.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) ( manufatti aziendali non temporanei).....</i>	90
<i>Art.49.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014).....</i>	91
<i>Art.49.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.).....</i>	92
Art.49.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici.....	95
<i>Art.49.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.49.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale).....</i>	95
<i>Art.49.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.49.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici).....</i>	96
<i>Art.49.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero degli equini per finalità amatoriali.....</i>	97
<i>Art.49.3.4- Caratteristiche degli annessi per esigenze venatorie.....</i>	98
Art.50. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale.....	99
<b>CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola...101</b>	
Art.51. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	101
Art.51.1 - Aree di pertinenza degli edifici.....	101
Art.51.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.....	101
Art.51.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola.....	101
<i>Art.51.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola.....</i>	102

Art.51.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	103
<b>CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014.....</b>	<b>108</b>
Art.52. Disciplina degli interventi nei nuclei storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza.....	108
Art.53. Disciplina degli ambiti periurbani.....	109
Art.54. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014.....	110
Art.54.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D_SR n°.....	110
Art.54.2 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De.....	111
Art.54.3 - Attività turistiche in zona agricola -T.....	112
Art.54.4 - Campagna abitata - TR10.....	112
Art.54.5 - Campagna urbanizzata - TR11.....	113
<b>PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>114</b>
<b>CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.....</b>	<b>114</b>
Art.55. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	114
Art.55.1 - Progetti Norma.....	115
<i>Art.55.1.1 – Interventi Diretti: ID.....</i>	115
<i>Art.55.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC.....</i>	116
<i>Art.55.1.3 - Aree di Trasformazione: AT.....</i>	117
<i>Art.55.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ.....</i>	118
<i>Art.55.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP.....</i>	119
<i>Art.55.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria.....</i>	119
<b>CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.....</b>	<b>120</b>
Art.56. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione.....	120
<b>PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>121</b>
<b>TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.....</b>	<b>121</b>
<b>CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili.....</b>	<b>121</b>
Art.57. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	121
Art.58. Impianti fotovoltaici e solari termici.....	121
Art.59. Impianti a biomasse.....	122
Art.60. Impianti eolici.....	123

Art.61. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	123
<b>CAPO 2 – Zone speciali.....</b>	<b>125</b>
Art.62. Aree di rispetto cimiteriale.....	125
Art.63. Area di rispetto dei depuratori.....	125
Art.64. Pozzi, sorgenti e punti di presa.....	125
Art.65. Linee elettriche e distanze di prima approssimazione DPA.....	126
Art.66. Aree di rispetto per le servitù militare.....	126
<b>CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale.....</b>	<b>127</b>
Art.67. Beni paesaggistici.....	127
Art.68. Beni culturali, parte II del Codice, e i relativi ambiti di pertinenza paesaggistico.....	127
Art.69. Aree protette.....	129
Art.70. Aree boscate.....	129
Art.71. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa.....	129
Art.71.1 - I contesti fluviali.....	130
Art.72. Disciplina delle Aree Sensibili.....	131
Art.73. Pertinenze degli Aggregati e dei Beni Storico Architettonici (BSA).....	131
Art.74. Aree di rischio archeologico.....	132
<b>CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>134</b>
Art.75. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.....	134
Art.76. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	134
Art.76.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali.....	134
Art.76.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli.....	135
Art.76.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico.....	135
Art.76.4 - Depurazione.....	136
Art.76.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale.....	137
Art.76.6 - Inquinamento acustico.....	138
Art.76.7 - Risparmio energetico.....	138
<b>TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI.....</b>	<b>140</b>
<b>CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio.....</b>	<b>140</b>
Art.77. Disposizioni generali.....	140
Art.78. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici.....	141
Art.79. Fattibilità per fattori idraulici.....	143
Art.80. Fattibilità per fattori sismici.....	144
Art.81. Fattibilità connessa alla risorsa idrica.....	146

<b>CAPO 2 - Norme Finali.....</b>	<b>148</b>
Art.82. Barriere architettoniche.....	148
Art.83. Edilizia sociale.....	148
Art.84. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile.....	148
Art.85. Salvaguardie e norme transitorie.....	149
<b>Glossario e Definizione degli elementi costitutivi degli edifici.....</b>	<b>151</b>

## **PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO 1 : Generalità**

##### **Art.1. Definizioni**

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Casole d'Elsa, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale.

##### **Art.2. Contenuti del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

##### **Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina delle zone speciali e paesaggistiche, le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico e le Norme finali.

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

*Elaborati urbanistici:*

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 4 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano e delle aree produttive, n. 7 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
  - Allegato A – Schede normative dei fabbricati classificati
  - Allegato B – Schede Progetti Norma
  - Allegato C – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

*Valutazione Ambientale Strategica* composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
  - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
  - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica
- doc.QV3 – Studio d'Incidenza

*Indagini geologiche e idrauliche*, composte da:

- Tav.G.01 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
  - Q1/Q2/Q3/Q4 – scala 1:10.000
  - Cavallano/il Merlo/Mensano/Capoluogo (N/S)/Pievescola – scala 1:2.000
- Tav.G.02 – Carta del Rischio Sismico
  - 2.1 – Pericolosità Sismica – scala 1:5.000
  - 2.2 – Vulnerabilità Sismica – scala 1:5.000
  - 2.3 – Esposizione Sismica – scala 1:5.000
- Tav.G.03 – Carta Geomorfologica (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)

- Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Tav.G.04 – Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)
  - Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Tav.G.05 – Carta della Pericolosità Sismica Locale (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)
  - Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Relazione geologica
- Relazione di fattibilità idraulica
- Tav.I.01.n° – Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Tavole a-b-c-d – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche

Quadro archeologico, composto da:

- Tavola QA 1.n – Quadro conoscitivo archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola QA 2.n – Carta del potenziale archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola QA 3.n – Carta del rischio archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Metodologia di lavoro – Catalogo dei siti del Quadro Conoscitivo Bibliografia di riferimento

#### **Art.4. Validità ed operatività del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo, ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriaione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del P.O. stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione.
3. Le previsioni che si attuano mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati, ai sensi dell'art.95 comma 11 della L.R.65/2014; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio di efficacia del Piano Operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati convenzionati, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o il progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. I vincoli preordinati all'esproprio, ai sensi dell'art.95 comma 10 della L.R.65/2014, perdono efficacia se entro il termine quinquennale non è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera pubblica.
5. I piani attuativi di iniziativa privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del Piano Operativo mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza. Fatto salvo quanto previsto al comma successivo i piani stessi possono essere adeguati, con specifica variante, su richiesta dei privati interessati, alle nuove norme contenute nel presente P.O.

6. Il Piano Operativo rappresenta con apposito segno grafico il perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) del Castello di Casole, approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025, e il Piano di Recupero interno allo stesso, i quali mantengono la loro efficacia fino alla loro naturale decadenza.

7. Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi a costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o a altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

8. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano e della modifica sostanziale che li contempla si applicano le specifiche disposizioni dell'art. 95 della LR 65/2014. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 ed 11 dell'articolo 95 della LR 65 /2014, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

9. Il Piano Operativo rappresenta con apposito segno grafico il perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) del Castello di Casole, approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025, e il Piano di Recupero interno allo stesso.

#### **Art.5. Zone territoriali omogenee e perimetro del territorio urbanizzato**

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nelle Tavole 2.n° e 3.n° rispettivamente "Disciplina del territorio rurale" e "Disciplina del territorio urbano e delle aree produttive" del PO, con la specifica lettera alfabetica, sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone dei centri storici dei capoluoghi, delle frazioni e dei nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti di interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale;
- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente saturate e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale;
- Zone C, equiparate alle aree indicate ai successivi art.55.1. e art.55.1.3 , le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione

preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi;

- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;
- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

2. Nelle Tavole del P.O., attraverso apposita simbologia si individua il perimetro del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

#### **Art.6. Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico – edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.

## **CAPO 2 : Valutazione, monitoraggio e dimensionamento del Piano Operativo**

### **Art.7. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo.
2. Per ogni intervento di trasformazione previsto dal Piano Operativo devono essere rispettate le eventuali indicazioni contenute nei documenti di VAS. In particolare per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede del Rapporto ambientale di VAS ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono assoggettati a specifica verifica secondo i criteri contenuti nella scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere.
4. L'approvazione di piani attuativi, anche quando non soggetti a VAS, e di progetti unitari convenzionati è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
  - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
  - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
5. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni di cui al Capo 1 TITOLO VII delle presenti norme (Tutela dell'integrità fisica del territorio).

### **Art.8. Dimensionamento insediativo e monitoraggio del piano**

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale, il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Regionale 32/R/2017, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono soggetti alle limitazioni indicate nell'Allegato D delle presenti norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio

ammesso in conformità alle previsioni del Piano Operativo è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.

4. Con cadenza annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art. 15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle previsioni del Piano Operativo sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

#### **Art.9. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del P.O.**

1. Il P.O., in conformità con gli indirizzi del P.S.I., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 18/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato	9,0 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	4,5 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
- aree per parcheggi	2,5 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazioni contenute nelle schede norma di cui all'allegato B, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 18 mq./abitante di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il P.O. individua come standard residenziale per abitante la superficie edificabile o edificata (SE) come definita dal Regolamento regionale 39/R/2018. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, in conformità con quanto previsto dal P.S.I., si assume la previsione di 1 abitante equivalente a 40 mq di SE - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

4. In caso di una frazione di Superficie Edificabile (SE) inferiore a 40 mq, si approssima per eccesso.

## **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

### **CAPO 1 : Modalità di attuazione del Piano operativo**

#### **Art.10. Strumenti di attuazione del Piano Operativo**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- SCIA

b) Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014

c) Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014

d) Interventi di rigenerazione urbana

e) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Piano Operativo individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti aree di trasformazione urbanistica all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

#### **Art.11. Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento tramite Piano Attuativo ovvero tramite Progetto Unitario Convenzionato, l'attività edilizia è regolata dall'intervento edilizio diretto previo rilascio di singolo provvedimento di Permesso di Costruire o previa Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, secondo le disposizioni di legge vigente in materia.

#### **Art.12. Progetti Unitari Convenzionati**

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione, il Piano Operativo assoggetta a progetto unitario convenzionato (PUC) gli interventi edilizi che richiedano un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, finalizzata a disciplinare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

2. Il progetto unitario convenzionato ha le caratteristiche ed i contenuti indicati all'art.121 della L.R. 65/2014 ed è costituito dagli elaborati ivi elencati, fatte salve più dettagliate indicazioni del Regolamento Edilizio.

3. Il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono approvati con un unico atto di Consiglio Comunale.

4. Il termine di validità del progetto unitario, decorrenti dalla data della delibera di approvazione è di norma fissato in cinque anni.

5. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. La progettazione urbanistica dovrà essere estesa all'intera area perimetrata o di progetto fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme. E' consentito, in assenza di variante urbanistica, non includere nel piano limitate estensioni di superficie, alle seguenti condizioni:

- che complessivamente non superino il 10% della superficie totale assoggettata a progetto unitario convenzionato,
- che non risultino rilevanti per l'assetto complessivo dell'area e soprattutto per la realizzazione delle sue opere di urbanizzazione,
- che il dimensionamento della capacità insediativa del piano attuativo venga ridotto in misura proporzionale alla estensione della superficie esclusa rispetto alla superficie totale dello stesso progetto unitario convenzionato.
- che resti invariata la dotazione di standard e di opere di urbanizzazione previsti nella relativa scheda di cui all'Allegato B.

### **Art.13. Piani Attuativi**

1. I piani urbanistici attuativi, strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL) di cui all'art. 115 della L.R. 65/2014
- b) I Piani Particolareggiati (PP) di cui all'art. 116 della L.R. 65/2014
- c) I Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui all'art. 117 della L.R. 65/2014
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 118 della L.R. 65/2014
- e) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR) di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani e i loro contenuti sono definiti dall'art.107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

4. Oltre quanto previsto dall'art. 109 della L.R. n. 65/2014 e laddove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di P.O. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1.000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.

- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
  - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1.000, con quote altimetriche;
  - h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
  - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
  - l) relazione geologica di fattibilità;
  - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
  - n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
  - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
  - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presenti norme
6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Piano Operativo, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

#### **Art.14. Interventi di rigenerazione urbana**

1. Sono interventi di rigenerazione urbana, ai sensi della LR 65/2014, gli interventi finalizzati ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane degradate.
2. Gli interventi di rigenerazione urbana come sopra definiti, hanno le caratteristiche i contenuti e l'efficacia degli interventi definiti al Titolo V, Capo III, Sezione I, della LR 65/2014, ed in particolare agli artt. 122 e 125. Ad essi si applicano le procedure e le misure incentivanti previste dalla stessa LR 65/2014.
3. Nel presente Piano Operativo sono considerati interventi di rigenerazione urbana, oltre a quelli definiti ai precedenti due commi, il complesso delle previsioni finalizzate 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 65/2014 e richiamate al comma 2. 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 dell'art. 125 comma 2 della LR 65/2014.

**Art.15. Esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.
2. Nel caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti attuatori privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono regolate dal Regolamento Edilizio
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere completo di tutti i documenti componenti il progetto esecutivo secondo il Codice degli Appalti. In rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento è consentita, su indicazione del Responsabile del Procedimento, l'omissione di uno o più dei documenti costituenti il progetto esecutivo.

**Art.16. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione**

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Piano Operativo ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. 1/2005 e L.R.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al P.O. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione, Atto d'Obbligo o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.), alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione o dell'Atto d'Obbligo.
2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal P.O..

**Art.17. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati alle presenti norme che costituiscono un quadro progettuale. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le Superfici Territoriali, fondiarie e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2.000; dette quantità saranno preciseate in sede di elaborazione di Piano Attuativo, di Progetto Unitario Convenzionato o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.
3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, deve essere coordinata la lettura con il Regolamento Edilizio vigente, qualora emergano contrasti interpretativi, devono essere

considerate prevalenti le disposizioni del P.O.

4. In caso di discordanza tra i confini comunali individuati sul P.O. e quelli catastali, si assumono come probanti, i secondi. In questo caso si assumerà come zona urbanistica quella adiacente.

## **CAPO 2 : Norme e definizioni di carattere generale**

### **Art.18. Definizioni e Parametri Urbanistici**

1. Il presente Piano Operativo è conformato al DPGR 24 luglio 2018, 39/R, sono quindi da intendersi applicabili tutti i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche riportate in detto DPGR anche se non ricompresi nel presente Titolo. Eventuali aggiornamenti e/o modifiche delle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel DPGR 24 luglio 2018, 39/R, si intendono automaticamente recepite nel presente P.O. senza che costituiscano variante al P.O.
2. Nel caso di sopravvenute modifiche alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R, le stesse prevalgono e sono immediatamente efficaci nei confronti:
  - a dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari Convenzionati, degli interventi di rigenerazione urbana, dei progetti esecutivi di opere pubbliche, nonché delle domande di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Permesso di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, presentati successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
  - b per le varianti ai Piani Attuativi, ai Progetti Unitari Convenzionati, agli interventi di rigenerazione urbana, ai progetti esecutivi di opere pubbliche, il cui atto di approvazione è successivo all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse;
  - c per le varianti ai Permessi di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ai Permessi di Costruire in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e alle Segnalazione Certificate di inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, nonché per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate CILA e CILAS, che configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197 della L.R. 65/2014, presentate successivamente all'entrata in vigore delle modifiche previste nell'atto che dispone le stesse.

### **Art.19. Distanze**

#### **Art.19.1 - Distanze minime dai confini di proprietà**

1. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
2. Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi negli ambiti produttivi.
3. Per le addizioni volumetriche, e gli interventi di tipo Rr (art. 25.5 delle NTA), 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  $\geq 5$  m. dai confini del lotto di pertinenza (lotto edificabile),

fatto salvo quanto previsto al comma 1. Tali distanze sono da rispettare anche in caso di realizzazione di tettoie e pensiline fotovoltaiche.

4. 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.
- Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti obbligatori prescritti nelle Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B riconosciuti come elemento caratterizzante il tessuto esistente.

#### **Art.19.2 - Distanze dai limiti del lotto urbanistico**

1. Costituisce confine del lotto urbanistico la linea di demarcazione tra due diverse zone urbanistiche, come definite al precedente art. 5.

2. Non possono essere realizzate fuori dal limite di cui al comma 1 le parti relative a marciapiedi, sporti di gronda, terrazzi a sbalzo, fondazioni, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, scale esterne, ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, pensiline ed elementi in aggetto in genere, ecc, di qualunque misura, nonché le opere correlate a delimitare le aree di pertinenza degli edifici quali muri di recinzione, di contenimento, e similari, recinzioni su cordoli in c.a. o muratura, recinzioni con pannellature chiuse.

3. Il divieto di cui al comma 2 si applica anche nei casi di unica proprietà connotata da diverse destinazioni di zona. In tali casi, qualsiasi parte del fabbricato deve essere contenuta all'interno della stessa destinazione di zona.

4. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) o tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.

5. Nell'ambito delle aree produttive (Zone D) sono ammessi in deroga al presente articolo la realizzazione per una misura non superiore a 5 metri fuori dalla zona D, le seguenti opere:

- marciapiedi
- sporti di gronda
- piazzali di movimentazione carichi e per mezzi di trasporto

In questi casi, quando tali opere vengono realizzate nella zona agricola dovranno essere corredate da opportune opere di mitigazione costituite dalla messa a dimora di essenze arboree autoctone.

#### **Art.19.3 - Distanze minime tra edifici**

1. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta di 10 ml.. Sono escluse le strutture accessorie destinate esclusivamente a facilitare le operazioni di carico e scarico negli edifici compresi nelle aree produttive (zone D).

2. E' ammessa la distanza di 6 ml. tra edifici antistanti entrambi con parete non finestrate.

3. 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.

#### **Art.19.4 - Distanze dalle strade**

1. Ai fini del calcolo delle distanze dalle strade la sede stradale è definita nelle tavole del Piano Operativo. Ai fini della applicazione del presente articolo, per larghezza stradale, dotata di due fili stradali, e da intendersi la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

2. All'interno dei centri abitati, individuati con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente e, nel caso di allineamenti diversi, di norma la linea più arretrata dal filo stradale. Nel caso di edifici isolati ed in mancanza di univoci allineamenti si dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal filo stradale:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml.15,00.

3. E' esclusa da detta disposizione la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti, per la quale valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00.

4. Sono fatte salve le maggiori e diverse distanze contenute nelle schede progetti norma di cui all'*Allegato B - Schede Progetti Norma*.

5. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

6. Nelle zone A sono consentite distanze inferiori al fine di conservare la continuità delle facciate.

#### **Art.19.5 - Norme comuni in materia di distanze**

1. Nei casi di nuova edificazione e nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, sono fatte salve le deroghe alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici, previste dall'art. 14 del D. Lgs. 102/2014, nel rispetto delle condizioni ivi previste. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

2. Le deroghe di cui al comma 1 si applicano anche alle distanze dai limiti del lotto urbanistico stabiliti dal precedente art. 19.2, fatte salve le deroghe consentite dall'art. 2 bis del DPR 380/2001.

3. Nei casi di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche, sostituzione edilizia, pertinenziali, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari, e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario, il Progettista all'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, della SCIA o della CILA, allega una planimetria con l'esatta indicazione delle distanze dai limiti dei confini di proprietà, dal limite delle strade, nonché delle distanze dai fabbricati.

#### **Art.20. Classificazione dello standard per parcheggi**

1. Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alle residenze e alle attività non residenziali:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico).

P2: parcheggi e autorimesse pertinenziale o per la sosta stanziale (privati)

P3: Parcheggi per la sosta di relazione

#### **Art.20.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico)-P1**

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti norme, devono soddisfare i parametri dimensionali sottoriportati nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte nelle Schede Progetti Norma di cui all'allegato B

<u>Residenziale</u>	<u>2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare</u>
<u>Commerciale all'ingrosso e depositi Industriale ed artigianale</u>	<u>15 mq. ogni 100 mq. di SE</u>
<u>Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio</u>	<u>40 mq. ogni 100 mq. di SE</u>

2. I parcheggi pubblici da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari convenzionati e nelle aree di trasformazione ove previsti, devono soddisfare le dimensioni minime rappresentate nelle Schede Progetti Norma di cui all'allegato B.

3. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 25 per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq 12,50 con una larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,50 (per i parcheggi paralleli alla corsia di marcia la superficie minima è di mq 10,00 e la larghezza minima è di mt.2,00). E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza:

1 posto auto = 25 mq di superficie complessiva di parcheggio, arrotondando il fabbisogno disposti al numero superiore.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in

relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdruciolevoli e di adeguate dotazioni arboree, conformemente alle prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) e ne assicuri la proprietà pubblica.

#### **Art.20.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)**

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche;
- tipo Rr (art. 25.5 delle NTA);
- tipo R (art. 25.4 delle NTA) nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dalla normativa vigente;
- aumento del numero delle unità immobiliari ;
- incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali, in questo caso il calcolo va verificato solo per la superficie in aumento;

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. La superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc:

- a) del volume edificato per edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse, fatta eccezione per la porzione di volume già destinato ad autorimessa;
- b) del volume virtuale per le destinazioni d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, fatta eccezione per la porzione di volume eventualmente già destinato ad autorimessa.

3. Fermo restando il rispetto del parametro di cui al comma 2, sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di due posti auto per alloggio;
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE;

- commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45 di superficie a parcheggio ogni 100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola o per camera.

4. In caso di incremento di unità immobiliari, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di cui al comma 2. Nel caso di frazionamento di alloggi la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto per ciascun alloggio successivo al frazionamento.

5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente , nel caso di dimostrata oggettiva impossibilità a reperire all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento edilizio i quantitativi minimi di spazi di parcheggio prescritti dalla normativa vigente è ammesso localizzare tali spazi anche in altri lotti di terreno ovvero in altri fabbricati già dotati di spazi a parcheggio o per i quali occorre procedere con apposito titolo, in proprietà esclusiva, posti nelle vicinanze e comunque all'interno della superficie delimitata da un cerchio di raggio 50 metri e centro nel fabbricato in questione. Tale deroga è ammessa a condizione che venga sottoscritto un atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento dell'area sulla quale è localizzato il parcheggio al fabbricato in qualità di pertinenza.

6. Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora per oggettiva impossibilità, debitamente motivata, non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti neanche sfruttando quanto previsto al comma 4, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione. E' demandata ad apposito regolamento la disciplina della monetizzazione degli standard di parcheggio di cui al presente comma, che potrà essere applicata solo a Regolamento approvato.

7. Ove consentito dalla zona urbanistica, è ammesso il cambio di destinazione d'uso e la funzione delle autorimesse e dei parcheggi esterni esistenti a condizione che:

- a) sia possibile reperire nuovi spazi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile, con uguale destinazione migliorandone dimensioni e funzionalità;
- b) nei casi di dotazioni di superfici esistenti inferiori allo standard di 1 mq/10 mc di volume edificato, i nuovi spazi di cui alla lett. a) devono essere reperiti in quantità pari o superiore a tale superficie minima;
- c) dovrà essere dimostrata l'accessibilità e la fruibilità delle nuove superfici destinate a parcheggio, anche nel rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

8. Nei casi di cui al comma 7, non è possibile ricorrere alla deroga di cui al comma 4 ovvero attuare le forme di monetizzazione di cui al comma 6.

9. Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne utilizzare contestualmente al massimo due nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

10. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 20.1 comma 3.

11. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

12. La dotazione minima non è richiesta nel caso di mutamento di destinazione d'uso sugli edifici ricadenti nelle Zone A e B come definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968

13. 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.

#### **Art.20.3 - Parcheggi per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, interventi di tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di tipo Rr (art. 25.5 delle NTA), sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:
  - a) per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;
  - b) per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nel caso di ampliamenti fino al 20% della superficie di vendita di locali esistenti già a destinazione commerciale.
6. Le norme di cui al comma precedente, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 300.
7. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art.20.1 comma 3, per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.
8. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci

per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale. Deve comunque essere rispetto quanto indicato all'art.6 comma 1 lett a) del DPGR 23/R/2020

**Art.21. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, non sono computati ai fini dei parametri stabiliti dal presente Piano Operativo, dai Piani Attuativi comunque denominati e dai Progetti Unitari Convenzionati, (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici, se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- a) il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, oltre i trenta centimetri, per i fabbricati di nuova realizzazione;
- b) le serre solari , da realizzare nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio, disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio;
- c) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

## **CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso .**

### **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

#### **Art.22. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole 2.n° e 3.n° della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:
  - le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
  - le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
  - le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

#### **Art.23. Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi.
2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, la destinazione d'uso legittima è quella desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Resta fermo quanto previsto dall'art. 83 della L.R. n. 65/2014.
3. Non rilevano, ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso degli immobili, le istanze alle quali non sono conseguiti atti di rilascio di titoli abilitativi.
4. Sono fatte salve le disposizioni in materia di esercizio dell'attività di vendita effettuata dagli imprenditori agricoli, disciplinata dall'art. 4 del D. Lgs. 228/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art.24. Mutamento della destinazione d'uso**

1. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente P.O., ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile. In particolare, fatto salvo il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici classificati, il cambio di destinazione d'uso, ancorché eseguito in assenza di opere, è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse o prescritte nelle singole zone del territorio comunale. È sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale, fatte salve eventuali limitazioni stabilite espressamente dal presente Piano Operativo nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio urbanizzato ovvero nell'ambito delle destinazioni d'uso nelle singole sottozone del territorio rurale.

2. Sono considerati mutamenti urbanisticamente rilevanti di destinazione d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali:

- residenziale;
- attività industriali ed artigianali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali al dettaglio;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio private;
- attività agricole;
- attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico.

Alle categorie funzionali disciplinate dall'art. 99 della L.R. 65/2014, il Piano Operativo aggiunge la destinazione d'uso attività direzionale e di servizio che sono divise in privato e pubblico, in quanto riferita agli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e per la quale articola le corrispondenti sottocategorie al successivo art. 24.8.

3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso il diverso utilizzo dell'unità immobiliare in misura pari o inferiore al 50% della Superficie Edificabile dell'unità immobiliare, a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

4. Nei casi di cui al comma 3, ancorché il cambio di destinazione d'uso sia eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero risulti urbanisticamente rilevante, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3.

5. Nei casi in cui l'uso attuale di un edificio o di un'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo:

- a) sono consentiti tutti gli interventi ammessi dallo stesso Piano Operativo in relazione alla zona e alla eventuale classificazione dell'edificio quando gli interventi sono contestuali al cambio della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse o prescritte;
- b) sono ammessi, solo ed esclusivamente interventi di tipo M1 (art. 25.1 delle NTA) e tipo M2 (art. 25.2 delle NTA), senza possibilità di frazionamento o accorpamento, quando resta inalterata la destinazione d'uso contrastante con le destinazioni d'uso ammesse o prescritte dal presente Piano Operativo.

6. Sono incompatibili con le esigenze di tutela legate alla migliore qualità della vita le attività di slot machine, sale giochi e similari, poste nel raggio di 500 ml dalle aree destinate all'istruzione, dalle aree per attrezzature d'interesse comune, pubbliche e di uso pubblico, dalle aree per impianti sportivi, dal verde attrezzato e per il tempo libero.

7. Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le destinazioni d'uso principali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

#### **Art.24.1 - Residenziale**

1. La destinazione d'uso residenziale comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie calpestabile dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

#### **Art.24.2 - Attività industriali e artigianali**

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali comprende:

- a) le attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
- b) gli impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
- c) l'artigianato di servizio qualora connessi alla cura delle persone e le abitazioni o ad altri servizi, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone; attività alimentare a produzione artigianale quali pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio, gelaterie,) e similari, ferramenta, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.;
- d) artigianato di produzione di beni artistici qualora connesse alla realizzazione di opere di valore estetico, con Superficie Calpestabile non superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte, oppure alle

attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico. Le attività di artigianato di produzione di beni artistici possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

- e) le attività estrattive;
- f) impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
- g) impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

2. Oltre il limite di 120 mq di Superficie Calpestabile di cui alla lett. c) e d) del comma 1, gli edifici ovvero le singole unità immobiliari sono assimilati, ai fini della presente disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, alla destinazione commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le superfici aperte all'uso pubblico sono considerate superfici di vendita.

3. Entro il limite di 80 mq di Superficie Calpestabile per il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni di cui alla lett. c) e d) del comma 1, ancorché eseguito tra diverse categorie funzionali ovvero urbanisticamente rilevanti, non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che:

- a) la nuova destinazione d'uso rientri tra le funzioni ammesse o prescritte nella zona di appartenenza;
- b) siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio.

Resta salva la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 183 della L.R.65/2014 qualora si determini un incremento di carico urbanistico.

#### **Art.24.3 - Attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi comprende attività commerciali all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto ivi comprese le attività di deposito ed esposizione di merci, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. In relazione ai diversi tipi di strutture ed ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso "commerciale all'ingrosso e depositi" si articola in:

- a) commerciale all'ingrosso e depositi: comprendono sia le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, sia le attività di magazzino o deposito finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio;
- b) attività di commercio all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita e/o di magazzino, superiore a 500 mq di Superficie Calpestabile, quali rivenditori di materiali edili, concessionari di autoveicoli, ivi incluse le attività di noleggio, vendita di mobili e similari;

- c) depositi all'aperto: comprendono le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

#### **Art.24.4 - Attività commerciali al dettaglio**

1. Comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018:

- a) commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato: comprende le strutture di vendita al dettaglio aventi superficie di vendita fino a 300 mq;
- b) commerciali al dettaglio - medie strutture di vendita: comprende le strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita compresa fra 301 e 1500 mq;
- c) commerciali al dettaglio - grandi strutture di vendita; comprende le strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- d) commerciali di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ed esercizi del settore non alimentare aventi Superficie Calpestabile pari o inferiore a 500 mq;
- e) somministrazione di alimenti e bevande;
- f) vendita della stampa;
- g) distribuzione carburanti;
- h) attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica;
- i) artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e abitazioni di cui alle c) e d) dell'art. 24.2, con Superficie Calpestabile pari o superiore a 120 mq ivi comprese eventuali superfici aperte all'uso pubblico connesse con l'attività.

#### **Art.24.5 - Attività turistico ricettive**

1. Comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R.61/2024. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa L.R.61/2024:

- a) strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, le dipendenze e gli Academy hotel;
- b) strutture turistiche all'aperto: comprendono i campeggi, i villaggi turistici, i campeggi e villaggi turistici a gestione non lucrativa, le aree di sosta camper, i campeggi temporanei;
- c) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: Affittacamere, Bed and breakfast, Case e appartamenti vacanze, Residenze d'epoca;
- d) residence;
- e) Alberghi diffusi.

#### **Art.24.6 - Attività Direzionali e di servizio private**

1. comprende le attività direzionali propriamente dette e le attività private che offrono

attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, non riconducibili alla produzione o al commercio. La categoria funzionale è pertanto articolata nel modo seguente:

- a direzionale comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrice di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali quali: sedi di banche, di società private e pubbliche in genere, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, compresi gli studi di coworking professionali, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
- b servizi privati: comprendono a titolo esemplificativo e non esaustivo i seguenti servizi:
  - Servizi per il benessere fisico: palestre, piscine ed impianti sportivi privati, centri fitness, scuole di danza;
  - servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili;
  - Servizi per il gioco: sale da gioco e locali simili,
  - Servizi per l'intrattenimento: sale da ballo, discoteche, nightclub,
  - Servizi per lo spettacolo: teatri, cinema e multisala,
  - Servizi per eventi e per attività espositive: spazi espositivi, per convegni, per incontri ed eventi culturali e ricreativi, incluse le attività connesse di somministrazione di alimenti e bevande fino ad una superficie calpestabile massima di 100 mq;
  - Servizi per la produzione: spazi espositivi per la produzione, centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi simili, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali.

#### **Art.24.7 - Attività Agricole**

1. La destinazione d'uso agricola comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Comprende, inoltre, le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, le attività faunistico-venatorie. Comprende, infine, le abitazioni per gli imprenditori agricoli professionali.

2. Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- a) deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
- b) Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
- c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lett. a) o b), l'iscrizione dell'immobile al nuovo

catasto edilizio precedente alla data del gennaio 1977 entrata in vigore della legge 10/77.

#### **Art.24.8 - Attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche comprende:

- a) servizi amministrativi: uffici amministrativi, protezione civile, poste, attrezzature del demanio dello Stato, per la pubblica sicurezza e militari;
- b) servizi per l'istruzione di base: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- c) servizi per l'assistenza sanitaria: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi;
- d) servizi culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni;
- e) servizi sociali e ricreativi: centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso funzionale della struttura;
- f) servizi per il culto: chiese, seminari, conventi, complessi religiosi, oratori;
- g) servizi cimiteriali. Negli spazi adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- h) servizi tecnici: impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi;
- i) servizi sportivi coperti: palestre, piscine, campi coperti. Rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie massima di 100 metri quadrati, comprensiva della superficie di somministrazione e della superficie accessoria, riferita a ciascun impianto sportivo.
- j) impianti sportivi all'aperto: impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto. All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo.
- k) parchi e giardini pubblici: sono aree prevalentemente alberate e sistamate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero. All'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
- l) parchi territoriali. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi

igienici;

- m) verde di regimazione idraulica: aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico;
- n) piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane. All'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi, dehors e servizi igienici, e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali piazze e spazi;
- o) parcheggi pubblici a raso.

2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio di interesse pubblico le attività private che offrono servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico. In tali edifici e aree, sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali nonché centri e/o attrezzature sociali. Possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande. Tale possibilità è condizionata alla stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale, qualora l'esercizio non sia gestito direttamente. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso non è richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale di cui al precedente art. 20.2 nonché di parcheggi per la sosta di relazione di cui al precedente art. 20.3, a condizione che siano verificati i requisiti igienico-sanitari dei locali nei quali interviene il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della normativa vigente e del regolamento Edilizio;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

## **CAPO 4 : Interventi edilizi**

### **Art.25. Definizione generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) Interventi di tipo M1
- b) Interventi di tipo M2
- c) Interventi di tipo Rc
- d) Interventi di tipo R
- e) Interventi di tipo Rr

2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

#### **Art.25.1 - Interventi di tipo M1**

1. Gli interventi di tipo M1 sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

#### **Art.25.2 - Interventi di tipo M2**

1. Gli interventi di tipo M2, sono costituiti dalle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli stessi. Detti interventi possono comportare il cambio di funzione di superfici accessorie in superfici utili, e viceversa, purché non implicanti incremento del carico urbanistico e/o modifiche dei prospetti. Tra gli interventi di tipo M2 sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Gli interventi di tipo M2 comprendono, infine, la nuova realizzazione, modifica o rifacimento di servizi igienico sanitari anche se comportanti opere murarie, escluse quelle esterne, e degli impianti tecnologici e di smaltimento dei liquami; la realizzazione di aperture, chiusure e altre modifiche alle tramezzature interne alle singole unità immobiliari senza alterazione dello schema distributivo delle stesse; il rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione all'interno dell'edificio, non comportanti mutamento dell'aspetto esteriore; la realizzazione di scannafossi, intercapedini e

vespai completamente interrati.

2. Sono, inoltre, ricompresi negli interventi di tipo M2 gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

3. Gli interventi di tipo M2 relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a restauro (re) di cui al successivo art.29, devono conservare la distribuzione, le forme e i materiali e adottare modalità esecutive delle opere e degli interventi appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni. In particolare detti interventi devono essere realizzati utilizzando materiali costruttivi tipici e nel rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici e decorativi del luogo e della tradizione storica non devono comportare:

- a) alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture,
- b) modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio.

4. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e/o di sicurezza, opportunamente documentate e non risolvibili con le ordinarie tecniche esecutive del restauro, è consentito l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In tal caso, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere "riconoscibili" come apporto attuale ai caratteri architettonici dell'edificio.

### **Art.25.3 - Interventi di tipo Rc**

1. Gli interventi di tipo Rc sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri storici e, al tempo stesso, ne assicurino la funzionalità anche mediante destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi constitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; nonché gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici. Negli edifici in cui sono ammessi gli interventi di tipo Rc è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso anche quando diversamente qualificabili ai fini urbanistici.

2. In particolare, gli interventi di tipo Rc comprendono:

- a) la conservazione o il ripristino dell'assetto architettonico e decorativo;
- b) il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto. Nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- c) la ricostruzione filologica delle parti crollate, purché di modesta entità e a condizione che si

tratti di crolli e demolizioni parziali. La ricostruzione dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente;

- d) la conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto architettonico, tipologico e distributivo storizzato;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti pertinenziali ivi compresi i muri di cinta e gli accessi;
- f) l'introduzione di elementi di isolamento interno ed esterno e della copertura;
- g) la conservazione e il consolidamento degli elementi strutturali originari, con possibilità di sostituzione nei soli casi in cui sia dimostrato con l'analisi storico-critica che lo stato di degrado ne rende impossibile il loro recupero con le ordinarie tecniche del restauro;
- h) l'eliminazione delle superfetazioni riconosciute incongrue rispetto l'organismo edilizio attraverso l'analisi storico-critica, senza possibilità di recupero delle volumetrie demolite;
- i) l'introduzione degli impianti e accessori, senza che questi comportino incremento della superficie esistente, necessari all'assetto funzionale, da collocare in punti compatibili con l'edificio dimostrati tali con l'analisi storico-critica;
- j) le opere reversibili indispensabili per lo specifico assetto funzionale e per la variazione del numero delle unità funzionali compatibili con l'assetto tipologico nonché con le caratteristiche architettoniche, strutturali e formali dell'organismo edilizio, ovvero finalizzati al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa;
- k) la possibilità di uso residenziale del sottotetto con possibilità di rinnovo e/o sostituzione degli orizzontamenti anche per la realizzazione di soppalchi che non compromettano le proporzioni architettoniche, e di aperture di finestre a falda nei limiti del 2% della superficie del tetto dell'edificio;
- l) la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del consolidamento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- m) la possibilità di sostituzione dei collegamenti verticali senza alterazione dello schema distributivo quando ne sia dimostrata l'impossibilità di recupero con l'analisi storico-critica;
- n) gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate che riportino l'edificio al suo aspetto originario, nonché di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue, previa redazione dell'analisi storico-critica.

3. Non è ammessa la realizzazione di balconi, di pensiline o altri elementi a sbalzo o terrazze a tasca.

4. Gli interventi di tipo Rc dovranno comunque mantenere l'assetto distributivo esistente, compatibilmente con la possibilità di frazionamento; qualora nel progetto di intervento l'assetto distributivo esistente risultasse variato per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Gli interventi di tipo Rc su edifici o complessi edilizi può riguardare, anche parti o reperti storici interni od esterni

all'immobile, previa redazione della relazione storico-critica, relativa all'edificio o al complesso storico oggetto di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

#### **Art.25.4 - Interventi di tipo R**

1. Gli interventi di tipo R, sono rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Gli interventi di tipo R a seconda del livello di opere che comportano si distinguono in:
  - interventi R1, R2 ed R3

##### *Art. 25.4.1 - Interventi di tipo R1*

1. Gli interventi di tipo R1 sono gli interventi rivolti alla sola riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, nel rispetto dei principali elementi tipologici e dell'impianto distributivo principale del fabbricato, a condizione che non comportino modifica della volumetria complessiva della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano. Non possono inoltre comportare modifiche della quota dei solai se riferiti all'impianto originario.
2. Oltre gli interventi di tipo R1, qualora ritenute compatibili attraverso l'analisi storico-critica, con il tipo R1 sono consentiti:
  - a modifiche agli elementi strutturali verticali finalizzati ad una nuova distribuzione ovvero al cambiamento della destinazione d'uso fra quelle compatibili con la tipologia insediativa solo se coerenti con l'impaginato originario e con i caratteri architettonici, tipologici e strutturali dell'edificio;
  - b gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati.
3. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di tipo R possono prevedere il ripristino dei caratteri originari.
4. Sono ammessi interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione. Limitatamente agli edifici posti al di fuori del Territorio Urbanizzato e solo nel caso in cui tali interventi sull'originario sistema delle aperture di un edificio o di parte di esso non consenta comunque il cambiamento di destinazione d'uso ammesso dalle presenti norme è consentita la realizzazione delle aperture minime e indispensabili al cambio d'uso. Tali aperture saranno realizzate con forme, materiali, proporzioni, dimensioni e composizione tipica dei prospetti degli edifici rurali in modo da salvaguardare l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata. Tale disposizione non si applica ai locali igienico-sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e accessori.

*Art. 25.4.2 - Interventi di tipo R2*

1. Gli interventi di tipo R2 sono gli interventi che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio del suo insieme previsti per gli interventi di tipo R1, possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore.

2. Oltre gli interventi di tipo R1, gli interventi di tipo R2 comprendono:

- a) le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai e, in assenza di elementi di specifico valore storico-architettonico e/o tipologico, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Le nuove quote dei solai devono in ogni caso rispettare l'impaginato delle facciate in modo da non determinare modifiche allo stesso, anche in termini di suddivisione della forometria.
- b) la modifica delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, nel rispetto comunque dei caratteri architettonici e decorativi di valore ed a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare che irregolare;
- c) il rialzamento del tetto per l'altezza strettamente necessaria all'adeguamento alle normative antisismiche (in ogni caso non superiore a 30 cm) ed a condizione che la struttura di gronda non presenti caratteristiche di particolare pregio. In ogni caso il rifacimento della struttura di gronda dovrà essere effettuato con le caratteristiche costruttive, tipologiche ed estetiche tipiche del contesto in cui è inserito l'edificio nonché proprie della tipologia architettonica storica cui appartiene l'edificio. La maggiore altezza conseguente al rifacimento delle strutture di copertura e di gronda non può determinare incremento di SE.

3. La modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore dell'edificio deve essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici, architettonici e strutturali delle porzioni dell'edificio costituenti la parte originale ovvero caratterizzate da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

*Art. 25.4.3 - Interventi di tipo R3*

1. Gli interventi di tipo R3 sono gli interventi che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Oltre gli interventi di tipo R2 sono consentiti:

- a) la ricomposizione volumetrica di volumi secondari e/o accessori dell'edificio principale mediante la parziale riconfigurazione della sagoma dell'edificio esistente con la ricostruzione in aderenza, anche con diversa area di sedime rispetto all'impianto originario, e/o con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile e viceversa, a condizione che

non sia incrementata la volumetria complessiva originaria dell'edificio e che non si configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;

- b) l'accorpamento funzionale e riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie legittimamente esistenti nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio, previa demolizione e ricostruzione:

-in aderenza all'edificio principale, nel limite massimo del 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale ed in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico, anche con contestuale variazione da superficie accessoria a superficie utile, a condizione che non si configurino nuovi organismi edilizi capaci di autonomo utilizzo;

-nell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio principale, per l'intera volumetria complessiva legittimamente esistente ovvero di quella residua a seguito dell'intervento di cui alla lett. a), a condizione che non si determini variazione da superficie accessoria a superficie utile;

- c) la riconfigurazione dei prospetti anche mediante la modifica delle forme e/o delle dimensioni delle aperture esistenti ovvero la realizzazione di nuove aperture, a condizione che sia salvaguardata l'integrità compositiva e sia garantito l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti al tessuto edilizio di riferimento.

2. Gli interventi di ricomposizione volumetrica e/o di accorpamento funzionale non possono essere finalizzati alla contestuale modifica della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinati per tali scopi.

3. Non concorrono al calcolo della Volumetria Complessiva per la ricomposizione volumetrica ovvero per l'accorpamento funzionale:

- a) i manufatti minori quali tettoie, serre, porcilaie, stalletti, pollai, forni, pozzi e similari,
- b) i manufatti aventi comunque altezza utile interna inferiore a 2,10 metri, indipendentemente dall'uso che li contraddistingue;
- c) i manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti. Tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di che prevedano la rimozione e sostituzione con materiali analoghi congrui al contesto in cui si inseriscono, senza alcuna alterazione di superficie e altezza.

#### **Art.25.5 - Interventi di tipo Rr**

1. Gli interventi di tipo Rr consistono nella completa demolizione dell'edificio e la ricostruzione dello stesso all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. A seconda delle modalità di ricostruzione degli edifici gli interventi di tipo Rc si distinguono in:

- a) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni per

l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incremento di volumetria complessiva;

- b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversi sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incrementi di volumetria complessiva ;
- c) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione nel rispetto della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. n. 3/2017;
- d) interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico e senza incrementi di volumetria complessiva.

2. Gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, demoliti di cui alle lett. c) e d) del comma 1 si riferiscono esclusivamente agli edifici, o parte di essi, demoliti con idoneo titolo edilizio in previsione di una contestuale ricostruzione, che alla data di adozione del Piano Operativo non sia stata avviata o risulti realizzata solo in parte.

3. Fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di distanze, la ricostruzione di edifici demoliti ai sensi della lett. b) nonché la ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti ai sensi della lett. d) del precedente comma 1, dovrà avvenire all'interno dell'area di pertinenza urbanistica dell'edificio originario. L'area di sedime dell'edificio ricostruito dovrà coincidere per almeno il 50% con l'area di sedime dell'edificio originario oggetto di demolizione.

#### **Art.26. Definizione degli interventi urbanistici ed edili di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione e addizione volumetrica**

##### **Art.26.1 - Addizione volumetrica**

1. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'Allegato A, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi di addizione volumetrica possono essere realizzati una tantum:

- modifiche alla sagoma delle singole unità immobiliari finalizzate alla realizzazione di addizioni volumetriche e/o funzionali, che non configurino nuovi organismi edilizi che possono essere autonomamente utilizzabili ovvero sopraelevazioni, collocate in aderenza rispetto all'unità immobiliare di riferimento, ivi compresa la realizzazione di ripostigli pertinenziali, accessibili

unicamente dall'esterno dell'unità immobiliare di riferimento, realizzati in aderenza all'unità immobiliare di riferimento;

- logge e/o porticati, con il lato minore non superiore a 2,40 metri, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della volumetria consentita si considera la Superficie Totale (Stot) della loggia e/o del porticato, comprensiva della porzione di superficie non rientrante nella definizione di Superficie Edificabile;
- la realizzazione di verande per un massimo del 10% della Superficie Coperta esistente relativa alle singole unità immobiliari legittime alla data di adozione del P.O.;

Gli interventi di cui al presente comma si attuano "una tantum", ovvero con interventi distinti ma, valutati complessivamente nel loro insieme, non possono essere finalizzate alla modifica contestuale della destinazione d'uso e/o alla formazione contestuale di nuove unità immobiliari né risultare per caratteristiche dimensionali e configurazione evidentemente determinanti per tali scopi. Pertanto, sulla stessa unità immobiliare, ovvero sullo stesso edificio di riferimento, possono essere attuati anche più di uno degli interventi sopra elencati ed in tal caso dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento. Tali interventi nell'ambito di validità del presente Piano Operativo potranno essere attuati una sola volta per tipologia per unità immobiliare legittima alla data di adozione del P.O..

2. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'Allegato A, nonché nei limiti ivi previsti, sono inoltre realizzabili in addizione volumetrica e/o funzionale:

- il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari. Tale intervento è ammissibile quando l'Altezza Utile media ponderata esistente non sia inferiore a 1,50 metri lineari e l'Altezza Utile media ponderata di progetto non risulti superiore a 2,40 metri misurata, senza considerare eventuali tramezzature. L'altezza dei fronti di progetto non potrà risultare superiore rispetto a quella degli edifici antistanti;
- cantine o altri locali totalmente o prevalentemente interrati, non destinati alla presenza di persone, entro il limite del 20% della Volumetria complessiva dell'unità immobiliare esistente di riferimento, esclusivamente compresi entro la proiezione della Superficie coperta del fabbricato;
- la costruzione di autorimesse qualora, alla data di adozione del Piano Operativo, l'unità immobiliare di riferimento a destinazione residenziale risulti carente delle dotazioni di parcheggi minima prevista di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, considerando anche eventuali autorimesse già esistenti, nella misura massima non superiore alla carenza rispetto alla dotazione minima 1 mq ogni 10 mc di costruzione ed in ogni caso non superiore a 30 mq di superficie interna calpestabile per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale. L'autorimessa potrà essere realizzata in aderenza ovvero in posizione distaccata dal fabbricato principale ma comunque ad esso prossima nonché esclusivamente all'intero del resede di riferimento dell'unità immobiliare e legata con vincolo di pertinenzialità a quest'ultima, e potrà essere interrata, seminterrata o fuori terra. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40;
- localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti;
- localizzazioni interrate o seminterrate potranno essere realizzate solo in presenza di terrapieni o dislivelli esistenti, con minime alterazioni della morfologia dei luoghi;
- localizzazioni seminterrate o fuori terra potranno essere realizzate a condizione che l'intervento non determini il superamento del Rapporto di Copertura massimo di 0,50;
- stipula di un atto d'obbligo che determini il vincolo di pertinenzialità sopradetto.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è consentita nel rispetto delle norme sulle distanze, delle dotazioni di parcheggi, del regolamento Edilizio, nonché nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti.
- c) sulla stessa unità immobiliare possono essere attuati anche più di uno degli interventi elencati al comma 1 ovvero al comma 2, ma sempre nel rispetto dei limiti e dei parametri dimensionali previsti nel presente articolo nonché nella singola sottozona urbanistica ovvero nel singolo sottosistema territoriale per gli interventi di cui al comma 1 per gli interventi ivi disciplinati;
- d) dovrà essere garantita l'organicità del complesso degli interventi di progetto e la compatibilità architettonica con la tipologia edilizia di riferimento in particolare e con il tessuto urbanistico di riferimento in generale. A tal fine dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ivi compresa la correlata area di pertinenza urbanistica, nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti legittimi e la loro consistenza planovolumetrica, il progetto di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle addizioni ammesse ivi comprese le sistemazioni esterne.

## **Art.26.2 - Recupero dei sottotetti**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia

ed il soggiorno);

- In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti. Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;
- (ove tecnicamente possibile) può essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili – al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
- Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/14 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;
- Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;
- Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;
- Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

#### **Art.26.3 - Interventi pertinenziali**

1. Su tutto il territorio comunale, salvo specifiche limitazioni delle singole sottozone, nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse, e negli edifici residenziali compresi all'interno delle Schede normative di cui all'Allegato A, è consentita la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercedimenti interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
  - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
  - gazebo non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare;
  - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
  - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici

laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura, aventi le seguenti dimensioni:

- fino a 12 mq. di superficie coperta per i fabbricati la cui Superficie Coperta risulti inferiore a 40 mq;
  - non superiori al 30% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare per i fabbricati la cui Superficie Coperta risulti superiore a 40 mq;
  - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 1,20 metri, voliere e assimilati;
  - sbarre, separatori, dissuasori e simili;
- c) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali casette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), aente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura. Tali manufatti se da realizzare nel territorio rurale, non potranno prevedere la base in calcestruzzo armato.
- d) una piscina scoperta per unità immobiliare con le caratteristiche di cui al successivo comma 7.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, riferito all'area di pertinenza urbanistica, inferiore:

- a quello stabilito per gli edifici gli edifici classificati re e cs;
- a quello stabilito dalle norme di zona omogenea cui appartengono i restanti edifici.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), aente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, aenti una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 30% della Superficie Coperta per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta con le caratteristiche di cui al successivo comma 7;
- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;
- gazebo di dimensioni superiori a quanto indicato al precedente comma 1, lett. b), tali ad ospitare i posti consentiti dalla cucina interna all'attività turistico-ricettiva.

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Le piscine scoperte, da realizzare nelle aree di pertinenza esclusiva, dovranno avere le seguenti caratteristiche, salvo specifiche limitazioni delle sottozone:

- dovranno avere una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 72 mq per la destinazione residenziale, e 140 mq per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di area di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati.
- la piscina dovrà essere quasi completamente interrata, limitando la parte fuori terra per soli 50 cm dal piano di campagna;
- non dovranno comportare sensibili trasformazioni pianoaltimetriche 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 dovranno prevedere 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, salvo per

quanto indicato per la piscina ai punti precedenti;

- 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;
- vengano realizzate nell'ambito dell'area di pertinenza e comunque ad una distanza massima di 50 ml. dagli edifici esistenti;
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare prevalentemente i colori della terra; sono ammesse colorazioni diverse se adeguatamente motivate nell'ambito del progetto;
- è vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. È consentita unicamente la copertura con teli. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione potranno essere interrati di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni di superficie coperta limitata alle strette necessità in base alle esigenze tecnologiche dell'impianto da realizzare, e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato nell'area di pertinenza dello stesso;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
- le piscine dovranno avere una distanza non inferiore di 5 ml. dal confine di proprietà.

8. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'allegato A, nonché nei limiti ivi previsti, mediante gli interventi pertinenziali possono essere realizzati una tantum:

a)realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di una superficie accessoria non superiore al 20% della SE esistente e altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

b)tettoie libere su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza all'unità immobiliare di riferimento, dalla quale può avere anche accesso diretto, configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, con superficie coperta non superiore al 10% della Superficie Edificabile esistente dell'unità immobiliare di riferimento e altezza massima in gronda non superiore a 2,20 metri.

9. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa di cui all'allegato A, sono ammesse strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, campi da padel, minigolf e similari, nella quantità e caratteristiche disciplinate in ogni sottozona.

#### **Art.26.4 - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

1. Laddove espressamente consentito nella singola sottozona urbanistica ovvero nella singola scheda normativa sono ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### **Art.26.5 - Sostituzione edilizia**

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volumetria complessiva, diversi dagli interventi di tipo Rr (art. 25.5 delle NTA). Tali interventi non determinano modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non rendono necessari interventi, se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Essi possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.51.1, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.
3. Ove non diversamente disciplinato nelle singole sottozoni, qualora sia ammesso l'intervento di sostituzione edilizia la Superficie Edificabile ricostruibile è data dalla sommatoria della Superficie Edificata esistente incrementata della percentuale prevista per le addizioni funzionali per ciascuna singola sottozona.

#### **Art.26.6 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **Art.27. Disposizioni e generalità**

1. La disciplina degli insediamenti esistenti individua, in particolare:
  - la disciplina di tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico-architettonico e documentale;
  - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.
2. Il Piano Operativo, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni dello "Statuto del Territorio" di cui al Titolo II della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale, stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.
3. Per eventuali termini specifici contenuti nelle definizioni degli interventi valgono le precisazioni di cui al glossario in calce alle presenti NTA.
4. Tutti gli interventi devono attenersi:
  - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo VII delle presenti norme;
  - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo VI, Capo 4 delle presenti norme;
  - al rispetto delle fasce di rispetto delle "zone speciali" di cui al Titolo VI, Capo 2 delle presenti norme;
  - alla tutela paesaggistica ed ambientale delle aree di cui al Titolo VI, Capo 3 delle presenti norme.
5. Relativamente all'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile, sia per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per gli interventi di completamento, valgono i criteri e i riferimenti di cui al Titolo VI, Capo I delle presenti norme.
6. Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole 2.n° "Disciplina del territorio rurale" e negli ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici riportati nelle Tavole 1.n° "Vincoli sovraordinati" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui rispettivamente agli art.73 e 68 delle presenti norme.

#### **Art.28. Interventi consentiti e vietati**

1. Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali riportate all'art.25 e 26 delle presenti norme.
2. Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.
3. Gli interventi di tipo M1 sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.

4. I diversi tipi di intervento sono riferiti sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), che agli spazi aperti.

5. Nel caso di "raderi" o comunque in presenza di interventi che comportino la ricostruzione di parti consistenti del fabbricato, si dovrà necessariamente procedere all'individuazione della presunta conformazione originaria, attraverso un'accurata ricerca storico documentale. Il progetto di "ricostruzione" dovrà comunque caratterizzarsi come operazione sostanziale di recupero dei caratteri, oltre che della conformazione originaria del complesso dal punto di vista volumetrico e architettonico. Per i fabbricati classificati "raderi" posti nel territorio rurale e censiti all'interno delle Schede Normative di cui all'allegato A, in caso siano ammessi interventi eccedenti il tipo **Rc** di cui all'art. 25.3, si applicano le possibilità di addizione volumetrica previsti all'art. 2 della L.R. 3/2017.

6. Negli interventi sugli edifici esistenti è sempre vietato:

- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
- l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
- l'inserimento di elementi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.

7. Al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 4 dal P.S.I. vigente e rappresentato nelle tavole del PO, non è ammessa la nuova edificazione residenziale salvo per le nuove abitazioni rurali con le modalità previste all'art. 49.1 delle presenti NTA.

8. Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:

- l'impiego diffuso di specie vegetazionali non autoctone ne' consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.

#### **Art.29. Aree da sottoporre ad interventi di restauro (re)**

1. Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti ai quali viene riconosciuto significativo carattere urbanistico e architettonico, elevato valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica, di aggregazione, oltre che per testimonianza storica, per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della loro struttura architettonica e che ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.

2. In tali aree, sono consentiti, oltre agli interventi di tipo M1 (Art. 25.1) e tipo M2 (Art. 25.2), interventi di tipo **Rc** (Art. 25.3), salvo la modifica dei prospetti degli edifici, e interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche così come definiti al precedente art.26.4.

3. Gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali non dovranno comportare la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali nonché la realizzazione di unità immobiliari con SCal inferiore a 60 mq. Sono ammesse deroghe a tale limite quando la superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare da suddividere è inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri l'impossibilità di rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate. In quest'ultimo

caso la deroga è ammessa relativamente ad una sola unità immobiliare a condizione che l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;

4. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

5. Nel caso di edifici per i quali siano indicati interventi di tipo Rc (art. 25.3 delle NTA) e venga dimostrato che l'edificio si trova, al momento dell'intervento, in stato di "rudere" e quindi si dimostra l'impossibilità di sottoporlo ad interventi di restauro, si applica quanto previsto all'art.28 comma 5 delle presenti norme; nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire interventi di conservazione è ammessa la demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (come definiti nel Glossario delle presenti NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

6. Sono ammessi interventi diversi da quelli indicati ai commi precedenti, qualora autorizzati dalla Soprintendenza nell'ambito del procedimento di cui all'art.21 del D.Lgs 42/2004.

#### **Art.30. Aree da sottoporre ad interventi di conservazione (cs)**

1. Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti meritevoli di tutela e per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della loro struttura architettonica, morfologica, e tipologica.

2. In tali aree, sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di tipo M1 (art. 25.1) e tipo M2 (art. 25.2), interventi di tipo Rc (Art. 25.3), interventi di tipo R di cui all'art. 25.4 limitatamente agli interventi di tipo R1 e R2 di cui agli artt.25.4.1 e 25.4.2, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche così come definiti al precedente art.26.4 delle presenti NTA.

3. Sono inoltre ammessi gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali che non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con SCal inferiore a 60 mq. Sono ammesse deroghe a tale limite quando la superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare da suddividere è inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri l'impossibilità di rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate. In quest'ultimo caso la deroga è ammessa relativamente ad una sola unità immobiliare. a condizione che l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;

4. Nel caso di edifici per i quali siano indicati interventi di tipo Rc (Art. 25.3 delle NTA) e venga dimostrato che l'edificio si trova, al momento dell'intervento, in stato di "rudere" e quindi si dimostra l'impossibilità di sottoporlo ad interventi di conservazione, si applica quanto previsto all'art.28 comma 5 delle presenti norme; nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire interventi di conservazione è ammessa la demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (come definiti nel Glossario delle presenti NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

5. Sono ammessi interventi diversi da quelli indicati ai commi precedenti, qualora autorizzati dalla Soprintendenza nell'ambito del procedimento di cui all'art.21 del D.Lgs 42/2004.

### **Art.31. Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione (rq)**

1. Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rendono necessari interventi di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico e tipologico.
2. Il presente Piano Operativo distingue diversi tipi di riqualificazione come indicati ai commi successivi.
3. **rq1** - riqualificazione di tipo 1: sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.25 e 26 delle presenti NTA:
  - tipo M1 (Art. 25.1) e tipo M2 (Art. 25.2);
  - tipo R1, R2 e R3 di cui all'art.25.4;
  - addizioni volumetriche di cui all'art. 26.1 del 15% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione residenziale, del 5% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione produttivo-artigianale e servizi, e del 10% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per le destinazioni commerciale, turistico-ricettivo e direzionale e di servizio;
  - recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 di cui all'art. 26.2;
  - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.26.4.

Tali interventi dovranno tenere presente e rispettare le seguenti precisazioni:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici non dovranno comportare la modifica della quota di copertura;
- tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche;
- sugli spazi aperti gli interventi devono privilegiare il recupero e la ricostituzione degli originari elementi costitutivi; qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali sono ammessi interventi di ridisegno generale degli elementi costitutivi;
- per tutti gli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di tipo R deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile.

4. **rq2** - riqualificazione di tipo 2: sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.25 e 26 delle presenti NTA:

- tipo M1 (Art. 25.1) e tipo M2 (Art. 25.2);
- tipo R1, R2 e R3 di cui all'art.25.4;
- tipo Rr di cui all'art.25.5;
- addizione volumetriche di cui all'art.26.1 per un massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione residenziale, del 5% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione produttivo-artigianale e servizi e del 15% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per le destinazioni commerciale, turistico-ricettivo e direzionale e di servizio;
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 di cui all'art. 26.2;
- Interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 comma 8;
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.26.4.

Tali interventi dovranno tenere presente e rispettare le seguenti precisazioni:

- sugli spazi aperti sono ammessi interventi finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali;
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali o gli interventi pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio principale ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.
- negli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di tipo R e tipo Rr deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile.

5. **rq3** - riqualificazione di tipo 3: sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art. 25 e 26 delle presenti NTA:

- tipo M1 (Art. 25.1) e tipo M2 (Art. 25.2);
- tipo R1, R2 e R3 di cui all'art.25.4;
- tipo Rr di cui all'art.25.5;
- addizione volumetriche di cui all'art.26.1 per un massimo del 25% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione residenziale, del 10% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per la destinazione produttivo-artigianale e servizi e del 20% della SE esistente alla data di adozione del P.O. per le destinazioni commerciale, turistico-ricettivo e direzionale e di servizio;
- recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 di cui all'art. 26.2;
- Interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 comma 8;
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'art.26.4.

Tali interventi dovranno tenere presente e rispettare le seguenti precisazioni:

- per gli interventi sugli spazi aperti sono ammessi interventi che comportino anche il ridisegno generale degli elementi costitutivi;
- per tutti gli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di tipo R e tipo Rr deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile.

### **Art.32. Manufatti di valore testimoniale presenti sul territorio comunale**

1. Tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale quali:

- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.

2. Qualora costituiscano manufatto a se stante, sugli stessi si applica la normativa per le aree "re" di cui al precedente articolo 29, in quanto definiscono elementi importanti di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso anche se non schedati singolarmente,

3. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale indicazione è limitata alla porzione di fabbricato interessata.

4. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

5. Per le tipologie ed elementi di cui all'art. 11 c.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004, è vietata senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco dal manufatto.

### **Art.33. Edifici posti in zone speciali**

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto

2. Sono considerate zone speciali:

- aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della L. 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e s.m.i. e del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e s.m.i.;
- aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici
- le fasce di 10 ml. dalle acque pubbliche

3. Per i fabbricati in oggetto, ad esclusione dei fabbricati con categorie di intervento "re" e "cs" di cui ai precedenti art. 29 e 30, è ammessa la sostituzione edilizia, finalizzata allo spostamento del fabbricato fuori dalla fascia di rispetto.

4. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, potranno prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 30 ml dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario, purché all'interno della propria area pertinenziale.

5. In fase di progettazione degli interventi dovranno essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e conseguentemente l'intervento si dovrà adeguare alla matrice territoriale da essi determinata.

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà né determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, ne comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

### **Art.34. Schede Normative dei fabbricati classificati**

1. Le Schede normative riportate nell'Allegato A alla presente disciplina contengono:

- i tipi di intervento relativi ai singoli edifici, di cui agli artt. 25 e 26;
- le prescrizioni particolari da rispettare;
- le modalità d'attuazione;
- le indicazioni relativamente agli annessi da salvaguardare e recuperare;
- il perimetro dell'area di pertinenza come individuata nelle Tavole 2.n° e 3.n° del PO.

2. Le Schede normative contengono la cognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi ritenuti di valenza storico-documentale e ne disciplinano gli interventi di mutamento della destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva è sempre ammesso purché interessi unità immobiliari organiche e aventi una superficie edificabile minima complessiva di almeno 150 mq.

3. Il perimetro della Scheda Normativa costituisce area di pertinenza degli edifici di cui al successivo art. 51.1 delle presenti NTA.

4. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna Scheda, negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici nel territorio rurale, sono ammessi interventi di riassetto dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente con le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di tipo M1 (art. 25.1 delle NTA) o tipo M2 (art. 25.2 delle NTA), è richiesta la redazione di un progetto, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area di pertinenza, basato su un rilievo dettagliato di tutti gli elementi vegetazionali e artificiali che la costituiscono e con indicazione di tutti gli interventi previsti e di una relazione e/o opportuni elaborati tecnici che ne giustifichino gli interventi e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico;
- tutti interventi dovranno essere realizzati tenendo conto dei dislivelli del terreno, nel rispetto della morfologia esistente ed evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che possano alterare la conformazione originaria del terreno;
- nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere limitate al minimo indispensabile le parti pavimentate e impermeabili privilegiando il recupero delle parti originarie esistenti. Gli elementi originari quali spazi scoperti (aie, cortili, ecc.), arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) dovranno essere conservati e i relativi interventi di recupero dovranno essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari; viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per limitati spazi a ridosso degli edifici e della piscina per un massimo di 2 ml;
- non è ammessa la realizzazione di altri impianti sportivi di cui all'art. 26.3 comma 9;
- dovrà essere rispettata la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio, salvaguardando le specie arboree e arbustive significative e meritevoli di protezione. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, erbe) deve riferirsi a specie autoctone ed ecologicamente coerenti con il contesto rurale locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio ed evitando interventi e/o integrazioni arboree e/o vegetali che alterino la percezione naturale dei paesaggi;
- in caso di frazionamento di complessi o edifici rurali è sempre vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;
- per la realizzazione di specifico impianto di illuminazione devono essere utilizzati apparecchi adeguati tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso.

5. La realizzazione delle piscine con le caratteristiche di cui all'art. 26.3 comma 7, dovrà prevedere un progetto basato su un rilievo dettagliato di tutti gli elementi vegetazionali e artificiali che costituiscono l'area di pertinenza con indicazione di tutti gli interventi previsti e di una relazione e/o opportuni elaborati tecnici che ne giustifichino la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesaggistico.

La realizzazione di piscine temporanee fuori terra non dovranno essere allacciate alla rete acquedottistica.

6. Eventuali nuove recinzioni delle aree di pertinenza potranno essere realizzate rispettando le seguenti indicazioni:

- non creare cesure nel paesaggio, non interrompere la continuità visiva, non creare interruzioni di strade poderali e interpoderali;
- non introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario;
- essere coerenti al carattere storico-architettonico dell'impianto esistente;
- essere realizzate con reti metalliche a maglia sciolta sorretta da pali in legno e senza cordonato in muratura o accompagnate da siepi arbustive informali utilizzando essenze vegetali tipiche locali che riprendono la composizione naturale del contesto.

7. Eventuali aree di parcheggio di dimensione limitata saranno progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in prossimità delle strade esistenti. Gli spazi di sosta potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati e i parcheggi dovranno essere realizzati in terra battuta o con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto e comunque di colore e tonalità in sintonia con il contesto paesaggistico. Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrate.

8. Le aree di pertinenza individuate nelle Schede normative possono subire lievi modifiche di perimetro sulla base di dimostrata impossibilità di realizzare, per motivi collegati alla morfologia e all'accessibilità, le necessarie opere funzionali ammesse dalla Scheda stessa. In tal caso l'Amministrazione Comunale, nello spirito di salvaguardare l'integrità fisica, paesaggistica e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare la fattibilità dell'intervento all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.

9. Per tutti gli interventi di restauro e conservazione sono, inoltre, da rispettare le prescrizioni e i criteri maggiormente prescrittivi di cui agli articoli 29 e 30 delle presenti norme.

10. Per i fabbricati classificati come ruderi nelle schede normative, qualora fossero già stati oggetto di intervento di recupero e riqualificazione, sono ammessi interventi di conservazione di al precedente art.30.

11. I fabbricati definiti ruderi nell'ambito della schedatura di cui al presente articolo, costituiscono la ricognizione prevista dalle casistiche della LR. 3/2017.

## **TITOLO IV – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

### **CAPO 1 : Il territorio urbanizzato consolidato**

#### **Art.35. Il territorio urbanizzato e le sue parti**

1. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nelle tavole 2.n° “Disciplina del territorio rurale” – scala 1:10.000 e delle tavole 3.n° “Disciplina del territorio urbano e delle aree produttive” – scala 1:2.000, identifica il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il P.O. perimetra e classifica le aree poste all’interno degli insediamenti urbani.
3. Fanno parte del territorio urbanizzato, la residenza e i luoghi dell’abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.
4. Il territorio urbanizzato risulta suddiviso in:
  - territorio urbanizzato consolidato, disciplinato al presente Capo
  - territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, disciplinato al successivo art.55.

#### **Art.36. Il territorio urbanizzato consolidato**

1. Esso è costituito da:

- A : Centri antichi ed aree storizzate composte da:
  - A1 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da restaurare
  - A2 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da conservare
  - A3 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da riqualificare
  - A4 – zone con specifica scheda normativa
- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:
  - B0 : Tessuto consolidato di impianto
  - B1 : Tessuto consolidato
  - B2 : Tessuto consolidato pianificato
  - Brq1, Brq2, Brq3 : Tessuto da sottoporre ad interventi di riqualificazione
- TR : Insediamenti turistici
- D : Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale
- IC : Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

### **Art.36.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A**

#### **CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI**

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S.I.. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.
3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici di Casole, Cavallano, Monteguidi, Mensano, Pievescola, Lucciana e dalle Ville con Parchi e giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
4. Le zone A comprendono i sistemi delle piazze dei verdi pubblici-attrezzati e le aree libere da preservare ed eventuali aree da riqualificare comprese all'interno di specifici Progetti Norma.
5. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche del tessuto e della loro trasformabilità.
6. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 40.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

7. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenziali
  - b) turistico ricettive
  - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
  - d) direzionali
  - e) artigianali di servizio di cui all'art.24.2 lett.c) e d)
  - f) pubbliche o di interesse pubblico.
  - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

8. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura , possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;

- non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 55 mq. di SE;
- è ammessa la realizzazione di piscine completamente interrate con una superficie massima dello specchio d'acqua di 25 mq e con le caratteristiche di cui al precedente art. 26.3 comma 7.

9. Per i centri storici ricompresi nelle zone A, dovrà essere definito un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per la tutela delle facciate e degli elementi caratteristici presenti (Piano del colore).

#### *Art.36.1.1 – Centri Storici – SOTTOZONE “A1” “A2” “A3” “A4”*

1. le sottozone A1, A2, A3 e A4 individuano tessuti omogenei interni ai centri storici e sono suddivisi in relazione alle nuclei originari del capoluoghi e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Casole d'Elsa e sono suddivisi in:

- A1 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da restaurare
- A2 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da conservare
- A3 – caratterizzate dalla presenza di tessuti da riqualificare
- A4 – zone con specifica scheda normativa

2. Disposizioni comuni per le zone A1, A2 e A3:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'articoli 36.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
- gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti;
- la realizzazione di posti auto scoperti è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
- su tutti gli immobili presenti nelle zone A non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

3. Disposizioni specifiche per le zone **A1** :

- sugli edifici e le aree presenti nelle zone A1 sono ammessi gli interventi di restauro (re) di cui all'art. 29
- non sono ammessi interventi che pregiudicano il valore storico artistico di opere e manufatti

di arredo esterno, comprese le aree pertinenziali scoperte (cancellate, edicole, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno e recinzione, pavimentazioni, giardini, parchi ecc.).

**4. Disposizioni specifiche per le zone A2:**

- sugli edifici e le aree presenti nelle zone A2 sono ammessi gli interventi di conservazione (cs) di cui all'art. 30
- è inoltre ammessa la ricostruzione di volumetrie pre-esistenti a seguito di relazione storico-testimoniale che definisca la consistenza e i parametri pre-esistenti (SE, SC, altezza ecc ...);

**5. Disposizioni specifiche per le zone A3:**

- sugli edifici e le aree presenti nelle zone A3, sono ammessi gli interventi di riqualificazione di tipo 1 (rq1) di cui all'art. 31 comma 3 salvo le addizioni funzionali di cui all'art. 26.1.

**6. Disposizioni specifiche per le zone A4:**

- sugli edifici e le aree presenti nelle zone A4, sono ammessi gli interventi, le destinazioni d'uso e le disposizioni di cui alla specifica scheda normativa di cui all'Allegato A. Le disposizioni indicate nella scheda normativa prevalgono su quelle generiche della zona A.

### **Art.36.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

#### CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

- B0 : Tessuto consolidato di impianto  
TR 2
- B1 : Tessuto consolidato  
TR 6 – TR 8
- B2 : Tessuto consolidato pianificato  
TR 3 – TR 4
- Brq1, Brq2, Brq3 : Tessuto da sottoporre ad interventi di riqualificazione  
TR 2 – TR 3 – TR 4 – TR 6 – TR 8

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I.

4. In tali zone il P.O. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

#### DESTINAZIONI D'USO

5. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie

strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali di servizio di cui all'art.24.2 lett.c) e d)

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

6. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

#### **PRESCRIZIONI GENERALI**

7. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di SE.

#### **SOTTOZONE**

8. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

- B0 : Tessuto consolidato di impianto
- B1 : Tessuto consolidato
- B2 : Tessuto consolidato pianificato
- Brq1, Brq2, Brq3 : Tessuto da sottoporre ad interventi di riqualificazione

##### *Art.36.2.1 – Tessuto consolidato di impianto: B0*

1. Tali zone individuano tessuti edili direttamente connessi con le zone A che, pur se di formazione più recente rispetto ai centri storici, unitamente ai tessuti di impianto storico A concorrono nella definizione dell'immagine urbana consolidata dei centri storici.

2. Nelle zone B0 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- a) le destinazioni d'uso diverse dal residenziale sono ammesse, purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale e qualora non nocive, non inquinanti o rumorose; le destinazioni commerciali, direzionali e di servizio e artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra;
- b) sugli edifici sono ammessi gli interventi di conservazione (cs) di cui all'art. 30.

##### *Art.36.2.2 – Tessuto consolidato : B1*

1. Tali zone individuano tessuti urbani che necessitano di specifica normativa per la loro ridefinizione.

In queste zone si applica la disciplina prevista dalla singola scheda normativa di cui all'Allegato A.

*Art.36.2.3 – Tessuto consolidato pianificato: B2*

1. Tali zone individuano:

- a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali o di edilizia residenziale pubblica, risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso salvo la destinazione produttiva-industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

4. Per i fabbricati posti nell'area di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi superiori agli interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) e ampliamenti superiori al 10% della SE esistente alla data di adozione del P.O., previo parere favorevole dell'ASL, e per i fabbricati che non hanno già usufruito di tale ampliamento.

*Art.36.2.4 – Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione – SOTTOZONE “Brq1” “Brq2” e “Brq3”*

1. le sottozone Brq1, Brq2, e Brq3 individuano tessuti omogenei interni alle zone B per le quali si rendono necessari interventi di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico e tipologico.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono consentite le destinazioni d'uso previste per le zone B

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Disposizioni specifiche per le sottozone **Brq1** :

- sugli edifici e le aree presenti nelle zone Brq1 sono ammessi gli interventi di riqualificazione di tipo 1 (rq1) di cui al comma 3 dell'art. 31 con la seguente specifica per quanto riguarda le *addizioni volumetriche* per la destinazione residenziale non cumulative con quanto indicato al sopra citato articolo:

$$\text{IF (SE/Sf)} = 0,40 \quad \text{IC max} = 40\%$$

Tali parametri dovranno essere verificati sul lotto di riferimento e gli ampliamenti concessi

saranno da definire, considerando anche la SE esistente. Pertanto l'addizione volumetrica sarà da calcolare come la differenza tra la SE ammissibile sul lotto e la SE esistente;

**3. Disposizioni specifiche per le sottozone Brq2 :**

sugli edifici e le aree presenti nelle zone Brq2 sono ammessi gli interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) di cui al comma 4 dell'art. 31 con la seguente specifica per quanto riguarda le *addizioni volumetriche* per la destinazione residenziale non cumulativa con quanto indicato al sopra citato articolo:

IF (SE/Sf) = 0,45 IC max =45%

Tali parametri dovranno essere verificati sul lotto di riferimento e gli ampliamenti concessi saranno da definire, considerando anche la SE esistente. Pertanto l'addizione volumetrica sarà da calcolare come la differenza tra la SE ammissibile sul lotto e la SE esistente;

**4. Disposizioni specifiche per le sottozone Brq3 :**

sugli edifici e le aree presenti nelle zone Brq3 sono ammessi gli interventi di riqualificazione di tipo 3 (rq3) di cui al comma 5 dell'art. 31 con la seguente specifica per quanto riguarda le *addizioni volumetriche* per la destinazione residenziale non cumulativa con quanto indicato al sopra citato articolo:

IF (SE/Sf) = 0,50 IC max =50%

Tali parametri dovranno essere verificati sul lotto di riferimento e gli ampliamenti concessi saranno da definire, considerando anche la SE esistente. Pertanto l'addizione volumetrica sarà da calcolare come la differenza tra la SE ammissibile sul lotto e la SE esistente.

**5. Per i fabbricati posti nell'area di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi superiori agli interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) e ampliamenti superiori al 10% della SE esistente alla data di adozione del P.O., previo parere favorevole dell'ASL, limitatamente ai fabbricati che non hanno già usufruito di tale ampliamento.**

### **Art.36.3 - Insediamenti turistici – TR**

#### **CARATTERI GENERALI**

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione Turistico ricettiva interne al territorio urbanizzato, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.

2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .

#### **DESTINAZIONI D'USO**

3. nelle aree TR sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 61/2024
- b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 61/2024
- c) pubbliche o di interesse pubblico.

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

4. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia;

- l'ampliamento del 10% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 100 mq di SE.
  - interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 comma 9, nel numero massimo di 2 campi da gioco per attività e da localizzarsi a basso impatto visivo e che non interferiscono con gli elementi percettivi del contesto (skyline, coni visivi da e verso il centro storico).
5. Per i fabbricati posti nell'area di rispetto cimiteriale non sono ammessi interventi superiori agli interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) e ampliamenti superiori al 10% della SE esistente alla data di adozione del P.O., previo parere favorevole dell'ASL, limitatamente ai fabbricati che non hanno già usufruito di tale ampliamento.
6. Per la zona indicata con la sigla TRa, rientra nella destinazione alberghiera l'utilizzo della struttura per attività o funzioni di supporto e in stretta connessione con l'attività turistico-ricettiva svolta in loco o in altra struttura alberghiera, come uffici di amministrazione, foresteria per i dipendenti, magazzini e altri servizi analoghi.

#### **Art.36.4 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D**

##### **CARATTERI GENERALI**

1. Sono così classificate le parti del territorio urbano occupate dagli insediamenti produttivi, artigianali ed industriali, sorti nella località Il Piano. Il Piano Operativo in questi tessuti persegue il completamento degli stessi, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche della piattaforma produttiva ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.
2. Tali zone in riferimento allo Statuto del Territorio del P.S.I. ed in particolare all'art.14 sono state articolate equiparandole ai morfotipi insediativi di cui alla III Invariante del PIT-PPR secondo le seguenti modalità:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

3. Il P.O. declina con le seguenti normative specifiche le Azioni indicate all'art.14 del P.S.I..

##### **DESTINAZIONI D'USO**

4. Nei Tessuti D sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 40% della SE totale.

### MODALITA' D'INTERVENTO

5. Nei Tessuti D sono ammessi i seguenti interventi edili:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Zona	IF (SE/SF)	IC max	HF max
D	0,60 mq/mq	60%	11,00

6. In caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, gli stessi possono essere ricostruiti con gli stessi parametri urbanistici, qualora siano inferiori rispetto a quelli del precedente comma

7. Nei Tessuti D sugli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edili consentiti, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edili, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

8. Eventuali manufatti che per esigenze produttive devono necessariamente essere realizzati all'esterno dei fabbricati principali, quali silos, depositi necessari per lo stoccaggio delle materie prime per la lavorazione, non sono computati ai fini della Superficie Edificata e della Superficie Coperta. Tali manufatti che in ogni caso non potranno essere utilizzati per la presenza di persone, salvo per il tempo necessario per la loro manutenzione, non vengono calcolati al fine della distanza tra fabbricati interni dello stabilimento e della stessa proprietà. Mentre per gli stessi manufatti dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà (art.19.1) e le distanze minime tra fabbricati (art.19.3) di proprietà diversa.

9. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovare esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva o per altri fabbricati.

10. Potrà essere prevista la realizzazione di piani intarsiati con dimensioni da stabilire da apposita deliberazione di Giunta Comunale per comprovare esigenze funzionali all'attività produttiva. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturel Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

11. Nei Tessuti D le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente coma 5:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato,
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prescritto il piano di recupero.

12. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in

deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

13. E' ammessa la realizzazione di una residenza dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE non superiore dell'alloggio di mq. 110 per unità produttiva. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione occorre che la SE, per la parte produttiva di riferimento, da realizzare o esistente non sia inferiore ai 1.000 mq.. L'intervento è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'avente titolo si impegni a non alienare separatamente dall'immobile produttivo l'alloggio. Anche la registrazione al catasto di tale residenza dovrà tener conto della pertinenzialità al fabbricato produttivo.

14. Per gli interventi parametrati di cui al comma 5 e per gli interventi di ampliamento di cui al comma 7, devono essere rispettati le quantità minime di parcheggi pubblici di cui all'art. 20.1 delle presenti NTA. In questi casi l'intervento si attua tramite Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 12 delle presenti NTA.

#### **Art.36.5 - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – IC**

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi, a interventi diretti convenzionati, a Progetto Unitario di Massima (PUM) di cui all'art. 96 comma 4 del precedente Regolamento Urbanistico, o permesso di costruire diretto, con i precedenti strumenti urbanistici e appositamente individuati negli elaborati di Piano Operativo e nell'Allegato C, per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni o che ha ancora valido il titolo edilizio, e sono suddivisi in:

- ICr – per interventi a prevalente destinazione residenziale
- ICp – per interventi a prevalente destinazione produttiva, commerciale e servizi.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo o della convenzione sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Per le ICr alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente della sottozona "B2" di cui all'art. 36.2.3.

5. Per le ICp alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente della sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

6. Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

### **Art.37. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0 - E0p**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato, nelle quali viene svolta marginalmente l'attività agricola.
2. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino al tipo R (art. 25.4 delle NTA).

#### Aree agricole interne al sistema insediativo E0

3. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, non è comunque ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali, mentre sono ammessi gli interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 salvo quelli previsti al comma 8 e 9.

#### Aree agricole di tutela interne al sistema insediativo E0p

4. Su tali aree, che costituiscono fasce naturali attorno ai centri storici o ad aree sensibili del territorio, non è ammessa nuova edificazione, mentre sono ammessi esclusivamente gli interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 comma 1, lettere a) e b).

### **Art.38. Aree di verde privato : Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le opere pertinenziali di cui all'art.26.3 salvo quelli previsti al comma 8 e 9, con le seguenti indicazioni:

- la realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, sono ammessi purché la superficie a parcheggio non ecceda il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto, con particolare attenzione ai confini con il territorio rurale; deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.

### **Art.39. L'albergo diffuso**

1. Il P.O. riconosce nell'albergo diffuso di cui alla LR 61/2024, una tipologia di struttura ricettiva coerente con le caratteristiche insediative del Comune ed idonea a perseguire gli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio.

2. Come indicato nella citata LR 61/2024, l'albergo diffuso può essere localizzato nei centri storici e

nei borghi rurali. Nel territorio comunale presentano caratteristiche idonee a tale localizzazione i seguenti insediamenti:

Zone A

Nuclei Rurali

3. La realizzazione dell'albergo diffuso è consentito nel rispetto della disciplina relativa a ciascuna delle zone e degli insediamenti sopraindicati

#### **Art.40. Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici**

1. Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica dei centri storici ai sensi dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

2. Tale ambiti individuati con apposito segno grafico nelle Tavole 3.n° "Disciplina del Territorio Urbano e delle aree produttive" in scala 1:2.000, includono esclusivamente il centro storico di Casole d'Elsa, Mensano, Monteguidi, Pievescola comprensivo dei tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

3. Per tutti gli interventi all'interno delle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, ricadenti nell'ambito del presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distinte (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- nelle zone agricole non sono ammessi nuovi edifici o qualsiasi tipo di manufatto anche se di carattere aziendale permanente o temporaneo.

## **CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica**

### **Art.41. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

#### **Art.41.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte dell' A.C., con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

#### **Art.41.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno delle aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;

3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed

urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica approvato dalla Giunta Comunale. Sono inoltre consentite 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. Altezza maggiori potranno essere valutate in sede di approvazione di progetto di opera pubblica da parte della Giunta Comunale in presenza di particolari e comprovate esigenze tecnico-funzionali (specifiche norme di settore per determinate discipline sportive).

4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B, sono realizzati secondo la normativa vigente in materia di opere pubbliche. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art.41.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).

2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di conservazione di cui all'art.30.

5. Sono ammessi interventi di ampliamento tramite progetto di opera pubblica o di Piano Attuativo se di competenza privata.

6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

#### **Art.41.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per

comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti sono consentiti interventi di tipo M1 (art. 25.1 delle NTA) o tipo M2 (art. 25.2 delle NTA), tipo R (art. 25.4 delle NTA) e tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative.

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

*Art.41.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo*

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta,ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edili di cui all'art.36.1 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invadenza dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno del territorio aperto saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere

un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. I titoli abilitativi relativi all'installazione di impianti per la telefonia mobile saranno definiti alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;
- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici idonei al tipo di attrezzatura; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;
- i titoli abilitativi relativi agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno riferiti per ciascun impianto, dovranno essere corredati degli elaborati prescritti dal presente P.O.; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia del Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale radiotelevisivo; nonché di un unico armadio contatori (luce, gas, acqua) posizionato in modo schermato rispetto al prospetto del fabbricato.

#### *Art.41.4.2 – Impianti di distribuzione carburanti*

1. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

2. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

## **CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità**

### **Art.42. Caratteri generali**

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Casole d'Elsa, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

### **Art.43. Zone destinate alla viabilità veicolare**

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

#### Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.
4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

#### Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al precedente art. 41.4.2.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistematiche a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

#### Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei compatti urbanistici di

progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) e parcheggi privati pertinenziali (PP3).

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art. 20 delle presenti norme.

14. Nei parcheggi pubblici di tipo PP2 dovranno essere previste le colonnine di ricariche per le auto elettriche nella quantità indicata dal Regolamento Edilizio.

15. I parcheggi pubblici di progetto PP2, possono essere realizzati anche da privati tramite specifica convenzione. Alcuni parcheggi pubblici di progetto PP2, possono non essere oggetti di vincolo preordinato all'esproprio, essi potranno essere realizzati tramite specifica variante ai sensi dell'art.34 della L.R.65/2014.

16. I Parcheggi scoperti in superficie ad un solo livello, sono da prevedere con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurne l'impatto visivo. Inoltre dovranno essere realizzati con materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere).

#### **Art.44. Viabilità e percorsi di interesse storico-paesaggistico-naturalistico e mobilità ciclopipedonale**

1. I percorsi storici, paesaggistici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S.I. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato. È inoltre costituita dalla mobilità dolce individuata dal *Masterplan della mobilità dolce* della Provincia di Siena.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai capisaldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti della viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

Sono ammessi piccole deviazioni dei tracciati viari , nei casi in cui sia dimostrato il miglioramento della fruibilità e delle percorrenze, mantenendo in ogni caso il tracciato originario.

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, ecc.).

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

#### **Art.45. Verde di arredo stradale**

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistamate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.

2. Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica. La dimensione massima di tali manufatti non può essere superiore a 25 mq di superficie coperta ed altezza 3 ml.

## **TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO 1 : Caratteri generali**

#### **Art.46. Disposizioni generali**

1. Il territorio rurale del Comune di Casole d'Elsa è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo.
2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S.I., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Siena.
3. Il territorio rurale come individuato dal P.S.I. e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguiti:
  - Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
  - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.
5. Sono considerate attività agricole:
  - a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
  - b) la conduzione dei fondi agricoli a fini culturali e di pascolo
  - c) la silvicoltura
  - d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
  - e) il vivaismo forestale in campi coltivati
  - f) gli allevamenti zootecnici
  - g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative
6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del

settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013); ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

#### **Art.46.1 - Agriturismo e agricampeggio**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, quale forma di turismo della campagna volta a:

- a) favorire lo sviluppo agricolo e forestale attraverso la promozione di iniziative di sostegno alle attività agricole;
- b) agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita;
- c) valorizzare il patrimonio rurale, naturale ed edilizio;
- d) favorire la tutela dell'ambiente e promuovere i prodotti agricoli regionali tradizionali e di qualità certificata, le produzioni agroalimentari di qualità e le connesse tradizioni enogastronomiche nonché l'enoturismo e l'oleoturismo;
- e) valorizzare le tradizioni e le attività socio-culturali del mondo rurale;
- f) sviluppare il turismo sociale e giovanile nonché il turismo a favore di soggetti svantaggiati;
- g) favorire e sviluppare la valorizzazione dei prodotti agroalimentari attraverso la filiera corta;
- h) svolgere attività didattiche e divulgative, sociali e di servizio per le comunità locali.

2. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e di ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli singoli e associati. In particolare, sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti definiti dalla Legge Regionale n. 30/2003:

- a) dare alloggio in appositi locali aziendali;
- b) ospitare i campegnatori in spazi aperti;
- c) organizzare attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, sociali e di servizio per le comunità locali, riferite al mondo rurale;
- d) somministrare pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi e organizzare eventi promozionali, utilizzando prodotti aziendali, integrati da prodotti delle aziende agricole locali, nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani, nel rispetto del sistema della filiera corta.

3. Ove espressamente previsto nella norma della sottozona di appartenenza, è consentito lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, in tende o ulteriori mezzi di soggiorno autonomo, nel rispetto dei requisiti tecnici edilizi, igienico sanitari e di sicurezza previsti dalle norme vigenti nonché:

- a) per lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, rivolta a camper, roulotte e case mobili dotati di meccanismi di rotazione in funzione per la durata dell'attività di agricampeggio denominata agrisosta camper:
  - superficie delle piazzole non inferiore a 60 metri quadrati, e le stesse devono essere sistematiche a prova di acqua e di polvere, tramite l'inerbimento del terreno o l'uso di

autobloccanti e comunque in modo permeabile, per un numero massimo di 12 piazzole di sosta e una superficie massima complessiva di 1000 metri quadrati;

- fornitura di acqua potabile e di energia elettrica;
  - illuminazione dell'area;
  - un pozzetto agibile per le acque di scarico e uno scarico idoneo per i wc chimici;
  - dispositivi di prevenzione incendi;
  - il numero delle piazzole dotate di case mobili non può essere superiore a quattro con superficie coperta massima di 60 mq per casa mobile;
- b) per lo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti, rivolta esclusivamente a tende di tutte le forme, loro pertinenze ed accessori, la superficie coperta chiusa massima di 40 metri quadrati, anche dotate singolarmente di servizi igienico-sanitari e di cucina, con pareti esterne e tetto prevalentemente di tela. La superficie totale, coperta chiusa e coperta aperta almeno su un lato, compresi accessori e pertinenze, quali pergolati e verande, non può eccedere i 60 metri quadrati complessivi. Per il calcolo della superficie massima coperta chiusa di 40 metri quadrati non si tiene conto della superficie di eventuali soppalchi e nelle tende di forma conica o piramidale che parte dal piano di calpestio, della zona con altezza inferiore a 2 metri.

4. Per l'ospitalità in spazi aperti devono essere previsti i seguenti servizi comuni minimi:

- a) un servizio wc, un lavabo e una doccia al chiuso con acqua calda ogni sei persone, senza tenere conto delle frazioni;
- b) un servizio di lavanderia ogni dodici persone, senza tenere conto delle frazioni.

Nel caso vengano realizzate solo piazzole con mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore e dotati di servizi igienico-sanitari e lavanderia, non è necessario realizzare i servizi comuni.

5. In prossimità delle piazzole devono essere presenti:

- a) impianto elettrico a colonnine da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti e impianto per la fornitura di acqua potabile, se non già presenti nei mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore;
- b) impianto di prevenzione incendi, da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti;
- c) impianto elettrico a colonnine, da realizzarsi nel rispetto delle norme vigenti, con punti luce atti a consentire la fruizione della viabilità e l'illuminazione dell'area;
- d) installazione di recipienti lavabili per il servizio quotidiano di smaltimento dei rifiuti.

6. L'ospitalità in spazi aperti può essere realizzata esclusivamente in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area ed a condizione che sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti

Le piazzole per l'ospitalità in spazi aperti possono essere dislocate in più siti aziendali anche singolarmente. Nel caso vengano realizzate solo piazzole con mezzi di soggiorno allestiti dall'imprenditore agricolo, camper e/o tende devono essere rimossi quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

7. Per l'ospitalità in spazi aperti è consentita la realizzazione di servizi igienici docce e la lavanderia funzionali all'attività di agricampeggio nella misura massima di 45 mq di SE.

8. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di:

- a) piscine e manufatti con le caratteristiche di cui all'art. 26.3, comma 5;
- b) strutture pertinenziali per lo sport di cui all'art. 26.3 comma 9, commisurate alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito;

- c) maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.
9. Gli ancoraggi al suolo, per consentire l'uso in sicurezza dei mezzi di soggiorno di cui al comma 3, non devono essere di natura permanente.
10. Almeno due mezzi di soggiorno di cui al comma 2, devono essere accessibili attraverso il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
11. Tutti gli interventi sopra indicati dovranno essere realizzati assicurando la coerenza dei materiali con il contesto rurale, ricorrendo prevalentemente all'uso del legno ed a colori adeguati per i luoghi. Le altezze dei nuovi manufatti non potranno superare i 3 ml.
12. I percorsi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente.
13. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi e Sottosistemi:

- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**
- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**

Tali manufatti non potranno inoltre essere realizzati nelle seguenti aree:

- ambiti di pertinenza paesaggistico dai centri storici (art. 40)
- ambiti di rispetto dei nuclei storici e nuclei rurali (Art. 52)
- pertinenze dei Beni Storico Architettonici (BSA) (Art. 73)
- ambiti periurbani (Art. 53)
- ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici (Art. 68)

#### **Art.46.2 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;
- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 71, commi 1 bis e 2 per l'imprenditore agricolo non professionale, e oltre il 20% delle volumetrie esistenti per l'imprenditore agricolo professionale;
- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di

volumetrie) superiori a mc 100;

- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

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

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc., nonché nei casi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione agricola verso altre destinazioni.

6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con Deliberazione di Giunta Comunale su parere del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art.46.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola**

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio. I terrazzamenti tradizionali, dovranno in ogni caso essere sprovvisti da recinzioni che possano alterare la fruibilità degli stessi.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non

dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali di uso pubblico, le strade campestri, i sentieri esistenti.

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima come prevista dal Codice della Strada e Codice Civile e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

9. E' ammessa la realizzazione di recinzioni per gli animali allevati e recinzioni a protezione delle coltivazioni da parte degli animali selvatici. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con materiali eco-compatibili, adeguati per il contesto rurale e con modalità facilmente reversibili, senza il ricorso a fondazioni continue, con soluzioni idonee a garantire l'intervisibilità.

#### **Art.46.4 - Terrazzamenti**

1. I terrazzamenti realizzati con tecniche e materiali tradizionali dovranno essere conservati in quanto elementi costitutivi del paesaggio di Casole d'Elsa: 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. Nei casi in cui si evidenzino scivolamenti al piede della struttura, spasciamenti, 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 dimensioni 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 situ o di riporto.

3. 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.46.5 - Strade private in zona agricola**

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti semi-permeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle “strade bianche”, possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi

2. I tracciati esistenti potranno subire limitate modifiche in relazione a mutate esigenze di carattere funzionale. Potranno inoltre essere realizzate piazze per agevolare lo scambio dei mezzi.

3. La realizzazione delle porzioni di tracciati in materiali impermeabili e le eventuali modifiche parziali dei tracciati di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno essere preventivamente autorizzati dall’Ufficio Tecnico.

4. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali di uso pubblico, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

#### **Art.47. Articolazione del territorio rurale**

1. Nell’ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Ambiti e sub-ambiti paesaggio in coerenza con quanto definito all’art. 22 del P.S.I.:

Il territorio rurale di Casole d'Elsa si articola in:

*Sistema territoriale delle colline agricole:*

- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**

*Sistema territoriale delle Riserve naturali:*

- **E4 - Sottosistema territoriale La selva**
- **E5 - Sottosistema territoriale della Montagnola**
- **E6 - Sottosistema territoriale del Berignone**

*Sistema territoriale della valle dell'Elsa:*

- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**

## **CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi**

### **Art.48. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.49.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### **Art.49. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

#### **Art.49.1 - Abitazioni rurali**

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Siena, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
  - a) Superficie Edificabile (SE) massima di mq 150;
  - b) Superficie Edificabile (SE) massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40 ricompresi nella SE definita al precedente punto a)
  - c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
  - d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
  - e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000, comprendente l'area a parcheggio e la viabilità di accesso.
  - f) Superficie permeabile: minimo il 60% della superficie di pertinenza del fabbricato
  - g) loggiato per una misura massima del 30% della SE
6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova

edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti;
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni, limitatamente a elementi di finiture di aperture, o pietra locale a faccia-vista;
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello;
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30% mentre il manto deve essere in coppi e tegole in cotto alla toscana di recupero o invecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio;
- e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio con caratteristiche costruttive simili a quelle in legno e vernicate con colori tradizionali;
- f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; sono ammessi inoltre interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 commi 7 e 9 nel numero massimo di 1 piscina e n. 1 campo da gioco per tipologia a pertinenza, prevedendo localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpoderale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- h) Non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo, parapetti e aggetti di copertura in cemento armato o elementi di facciata sempre in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

- a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;
- b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);
- c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi e Sottosistemi:

- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**
- **E4 - Sottosistema territoriale La selva**
- **E6 - Sottosistema territoriale del Berignone**
- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**

Tali manufatti non potranno inoltre essere realizzati nelle seguenti aree:

- ambiti periurbani (Art. 53)
- ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici (Art. 68)

#### **Art.49.2 - Manufatti aziendali**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

- a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
- d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Siena e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.
- e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

*Art.49.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)*

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e

con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art. 70 relativo alle Aree boscate, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo .

*Art.49.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)*

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art. 70 relativo alle Aree boscate,

possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

*Art.49.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) ( manufatti aziendali non temporanei)*

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 49.2.1 e 49.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimeie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

I manufatti sopraindicati dovranno essere realizzati con materiali tipici del contesto rurale, per quanto riguarda le strutture a silos ed i tunnel dovranno essere assunti opportuni accorgimenti di mitigazione con cromie tendenti al verde o con impiego di apparati vegetali e piantumazioni al fine della loro mitigazione visiva.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. I manufatti prefabbricati di semplice installazione , possono avere dimensioni massime di 80 mq di Superficie Calpestabile. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative Superficie Calpestabile non deve essere superiore a 80 mq.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art. 70 riferito alle Aree boscate, art. 53 riferito agli Ambiti periurbani e art. 68 riferito agli Ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

*Art.49.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)*

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi e Sottosistemi:

- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**
- **E4 - Sottosistema territoriale La selva**
- **E6 - Sottosistema territoriale del Berignone**
- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**

Tali manufatti non potranno inoltre essere realizzati nelle seguenti aree:

- ambiti periurbani (Art. 53)
- ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici (Art. 68)

*Art.49.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)*

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR 63/R è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.
2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Casole d'Elsa. Tali esigenze devono essere dimostrate da specifica relazione agronomica.
3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda si obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.
4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- 4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR 63/r è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti culturali per le seguenti superfici fondiarie massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate;
- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per azienda agricola indipendentemente dagli ordinamenti culturali esercitati in concomitanza all'interno dell'azienda.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

- 4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 del DPGR 63/r è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000. Può essere ridotta a mq.2.000 per allevamenti zootecnici minori (Pesci, Api, Conigli, Ovi-Caprini ed Animali selvatici).

La SE massima di 200 mq. viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4 del DPGR 63/r , nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100
- e) per le attività di cinotecnica SE 50
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
- g) Per allevamento di equidi SE 200.

Le strutture di cui sopra sono aumentate del 50% in caso di imprenditore agricolo a titolo principale con iscrizione non provvisoria.

- 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista;
  - la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello;
  - la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 30%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Sono ammesse coperture piane esclusivamente con tetto verde;
  - gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;
  - la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
  - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
  - altezza massima di norma mt. 2.40, può essere portata a mt.3.0 per esigenze di rispetto di requisiti igienico sanitario;
- distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
- -metri 10 da abitazioni;
  - -metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;
- b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Casole d'Elsa; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;
- c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art. 70 riferito alle Aree boscate, art. 53 riferito agli Ambiti periurbani e art. 68 riferito agli Ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

**Art.49.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
  - a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
  - b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;
2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.
3. I manufatti del presente articolo non sono realizzabili all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, di cui all'art.142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004, e normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR.

*Art.49.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.49.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)*

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 1.000 mq. a mq. 2.500 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 12 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 8.
2. Per proprietà fondiarie con superficie da 2.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 8.
3. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto – oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 30 mq di SE.
4. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche culturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 40 mq di SE. Oltre ad una tettoia di 25 mq di SC.
5. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.
6. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile. Lo stesso atto unilaterale d'obbligo dovrà prevedere la rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola.
7. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.

8. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione del titolo necessario previsto dalla normativa di riferimento allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC simil legno con esclusione del colore bianco o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

9. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 .

10. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

11. Tali manufatti, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi e Sottosistemi:

- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**
- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**

12. Tali manufatti non sono realizzabili in aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 nonché negli Ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici di cui all'art. 68, salvo che in situazioni di comprovate esigenze per impossibilità di reperire altre aree di proprietà poste fuori dai suddetti vincoli.

*Art.49.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.49.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)*

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo

- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013-Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 5 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione mentre per superfici maggiori è richiesto il relativo titolo edilizio contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

#### *Art.49.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero degli equini per finalità amatoriali*

1. Gli annessi per il ricovero degli equini , non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.
2. Gli annessi per il ricovero equini possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.
3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 3.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di oltre due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero degli equini dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare 10 mq per ogni capo equino fino a un massimo di 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche

la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.
6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione permanente del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

#### *Art.49.3.4- Caratteristiche degli annessi per esigenze venatorie*

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il manufatto e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona. Il manufatto non può superare mq. 100 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia, in radure vicine alle strade esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la loro localizzazione nelle aree boschive. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall'"A.T.C. Provinciale".

La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia, anche se operante in zone di caccia differenti.

3. Le stesse disposizioni si applicano alle strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994.

4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

8. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con

l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

9. Tali manufatti sono realizzabili in tutto il territorio comunale salvo nelle seguenti aree:

- ambiti di pertinenza paesaggistico dai centri storici (art. 40)
- ambiti di rispetto dei nuclei storici e nuclei rurali (Art. 52)
- pertinenze dei Beni Storico Architettonici (BSA) (Art. 73)
- ambiti periurbani (Art. 53)
- ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici (Art. 68)

10. Tali manufatti non sono realizzabili in aree vincolate ai sensi degli art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 nonché negli Ambiti di pertinenza paesaggistico dei Beni Architettonici di cui all'art. 68, salvo che in situazioni di comprovate esigenze per impossibilità di reperire altre aree di proprietà poste fuori dai suddetti vincoli.

#### **Art.50. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale**

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati, secondo anche quanto indicato al precedente art.46.5

- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

## **CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola**

### **Art.51. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

#### **Art.51.1 - Aree di pertinenza degli edifici**

1. L'area di pertinenza che costituisce il perimetro della Scheda Normativa di cui all'allegato A, individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni individuate nelle Tav. n. 2.n° e 3.n° sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non oggetto di scheda normativa o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1. In tali aree di pertinenza sono ammessi interventi di riassetto dell'area di cui al comma 4 dell'art. 34 delle presenti NTA.

#### **Art.51.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola**

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

#### **Art.51.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

*Art.51.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola*

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, non ricomprese all'interno di Scheda Normativa di cui all'allegato A, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 51.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie edificabile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 60 mq di superficie edificabile per unità immobiliare.
2. Per unità immobiliari aventi superficie edificabile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 51.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" di 15 mq di Superficie Edificabile, senza aumento del numero delle unità abitative.
3. Sono ammessi locali interrati, da realizzare nell'ambito di pertinenza del fabbricato principale, nella misura massima di superficie accessoria del 15% della SE del fabbricato. Nel caso di interventi di tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) o Sostituzione Edilizia è consentito la realizzazione di un locale interrato nei limiti della sagoma del fabbricato fuori terra. Tali locali, dovranno avere un'altezza utile non superiore a 2,40 mt. e non dovranno avere caratteristiche tipologiche ed impiantistiche tali da consentire la permanenza continuativa di persone. I locali potranno essere adibiti a sgombero e rimessa. Non è consentita la realizzazione di autorimesse o di rampe funzionali alla rimessa di automezzi al fine di tutelare le tipologie rurali.
4. E' inoltre consentita la realizzazione di locali tecnici, atti ad ospitare la parte impiantistica delle abitazioni, per una superficie accessoria massima di 6 mq, altezza massima di 2,40 da realizzare preferibilmente interrati o seminterrati
5. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme.
6. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 5 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:
  - a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
  - b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
  - c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; sono ammessi inoltre interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 commi 7 e 9 nel numero massimo di 1 piscina e n. 1 campo da gioco per tipologia a pertinenza, prevedendo localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

8. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 55 mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, sono consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3 comma 8.

#### **Art.51.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SE inferiore a 55 mq..

3. E' consentita la deruralizzazione di abitazioni rurali a prescindere dalla superficie, in caso di frazionamento la SE di ciascuna unità immobiliare non dovrà essere inferiore a 55 mq

4. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso le seguenti destinazioni:

- residenza
- turistico ricettivo
- commerciale, limitatamente alla ristorazione
- cliniche veterinarie

5. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui ai commi 3 e 4 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento deriva una SE derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità podere, minima di mq. 55, purché la ricostruzione avvenga all'interno della stessa area di pertinenza.

6. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 55 mq.. Non sono ammessi interventi con un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4. E' ammesso un numero maggiore di 4 unità immobiliari esclusivamente tramite apposito Piano di Recupero, che preveda interventi coerenti con il contesto e la tipologia del fabbricato oggetto di intervento.

7. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente, ed è consentita in questo caso la realizzazione di un locale interrato nei limiti della sagoma del fabbricato fuori terra. Tali locali, dovranno avere un'altezza utile non superiore a 2,40 mt. e non dovranno avere caratteristiche tipologiche ed impiantistiche tali da consentire la permanenza continuativa di persone. I locali potranno essere adibiti a sgombero e rimessa. Non è consentita la realizzazione di autorimesse o di rampe funzionali alla rimessa di automezzi al fine di tutelare le tipologie rurali.

8. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

9. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia inferiore ai 10.000 mq la convenzione o atto d'obbligo è sostituito dal pagamento degli oneri dovuti.

10. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

11. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:

- presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura, approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dal Consiglio Comunale. Quando l'intervento venga previsto internamente all'area di un SIR/SIC, il progetto di cui sopra dovrà dimostrare il non impatto su tutta la vegetazione esistente.

12. E' ammesso il cambio di destinazione parziale dei fabbricati destinati ad attività agritouristica, verso la nuova destinazione commerciale e di ristorazione. In questi casi, fermo restando la verifica degli assetti agritouristici è ammessa il contestuale ampliamento una tantum di 120 mq di Superficie Utile da destinare a destinazione commerciale-ristorazione. L'intervento, oltre a quanto previsto dal precedente comma 11, dovrà essere accompagnato da un atto d'obbligo con il quale il soggetto attuatore si impegna a mantenere la destinazione commerciale-ristorazione per 10 anni.

13. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014. Qualora l'intervento venga previsto internamente all'area di un SIR/SIC si richiede inoltre la maggiore tutela del 'Paesaggio Agrario Storico' e dei segni che ne costituiscono elementi patrimoniali riconoscibili (filari, alberature, opere di regimazione d'acqua, muretti e ciglionamenti, percorrenze storiche ecc...).

14. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

- gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

#### Tipi edilizi e modelli aggregativi

14.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

14.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le

formazioni prevalentemente lineari od “a corte” delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

14.3 Negli interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) o tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) che comportano modifica della sagoma dell’edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell’edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l’eventuale fabbricato accessorio, anche se quest’ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l’unitarietà dell’intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni

riguardanti l’intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell’assetto unitario originale del fabbricato colonico.

#### Materiali e tecniche costruttive

14.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l’uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l’uso di materiali di finitura non tradizionali, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l’utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 30%. Per i manti di copertura è prescritto l’impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia o in quelle di rifacimento del tetto è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L’eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l’uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza

tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio con caratteristiche costruttive simili a quelle in legno e vernicate con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

14.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

14.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

14.7 Sono consentiti tutti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 26.3, salvo quelli dei commi 8 e 9 del suddetto articolo.

14.8. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

14.9. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

14.10. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

15. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

## **CAPO 4 : Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettere b) c) e d) della L.R. 65/2014**

### **Art.52. Disciplina degli interventi nei nuclei storici, nuclei rurali e dei relativi ambiti di pertinenza**

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art.34 del P.S.I., nella tavola 2.n° "Disciplina del territorio rurale" sono individuati i nuclei storici, i nuclei rurali e i relativi ambiti di pertinenza.

2. Per i nuclei storici e i nuclei rurali sono ammessi gli interventi, le destinazioni d'uso e le disposizioni di cui alla specifica scheda normativa di cui all'Allegato A.

3. All'interno degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici e nuclei rurali del presente articolo sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle zone urbanistiche di cui al Titolo V delle presenti NTA, e con le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto del nucleo storico o nucleo rurale, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto rurale e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto del nucleo, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei rurali e le relative opere di arredo;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del nucleo storico o del nucleo rurale;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico o del nucleo rurale;
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- dovranno essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove volumetrie dovranno essere armoniche per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il

mantenimento di ampie superfici permeabili.

### **Art.53. Disciplina degli ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani, come definiti dall'art.18 del P.S.I. sono aree in fregio al territorio urbanizzato e si tratta generalmente di tessuti agrari inculti o promiscui, di aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.

2. In queste aree il Piano Operativo persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la salvaguardia delle permanenze del paesaggio agrario storico sia della pianura che della collina e la tutela delle testimonianze di valore storico documentale (viabilità storica ed opere d'arte connesse, recinzioni e opere di confinamento anche con elementi vegetali, muri a secco, edifici storici e documenti di cultura religiosa e materiale);
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la diffusa presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- il sostegno delle attività agricole e la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

3. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo, mentre i nuovi annessi e manufatti agricoli, indicati al successivo comma 5, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorchè privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale;
- sono vietate le discariche nonché la formazione di depositi all'aperto;
- tutti gli interventi di trasformazione debbono essere corredati di un'analisi progettuale che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

### **DESTINAZIONI D'USO**

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole;
- residenza per i fabbricati esistenti;
- commerciale al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; somministrazione di alimenti e bevande; vendita della stampa;
- turistico-ricettive limitatamente alle strutture compatibili con il contesto rurale tipo: piccoli alberghi e dimore d'epoca, agricampeggio e aree di sosta per turismo itinerante, strutture extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva;

- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla valorizzazione turistica del territorio.

#### **INTERVENTI AMMESSI**

##### **5. Edifici a destinazione d'uso agricola**

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 49, sono ammessi esclusivamente:

- Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.49.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.1 delle presenti norme;
- Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.49.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.2 delle presenti norme;
- Manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.49.2 comma 1 lettera c), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.3 delle presenti norme, ad eccezione di ricovero o allevamento di animali;
- Annessi agricoli di cui all'art.49.2 comma 1 lettera d), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.4 delle presenti norme, ad eccezione di ricovero o allevamento di animali;
- Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 49.3.

##### **6. Edifici a destinazione d'uso non agricola**

Sugli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt.25 e 26 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia (art. 26.5);
- ristrutturazione urbanistica (art. 26.6).

##### **7. Orti sociali**

In queste aree è consentita la realizzazione di orti sociali e strutture simili senza che questo costituisca variante del Piano Operativo. Il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dalla Giunta Comunale: in detto progetto sono definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno od altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

#### **Art.54. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014**

##### **Art.54.1 - Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D\_SR n°**

1. Sono aree occupate da più complessi produttivi o da piattaforme produttive, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.
2. In queste zone, individuate nelle Tavole n. 2.n° Disciplina del territorio rurale con specifico

perimetro ed etichetta D\_SR n°, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché l'ampliamento nella misura massima del 20% delle SE esistente.

3. L'altezza massima in tali zone è 11 ml e potrà essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per compravate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva o per altri fabbricati.

4. Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento, si dovrà garantire:

- a) modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;
- b) adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;
- c) l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto;
- d) la sistemazione con messa a dimora di specie autoctone ed ecotipi locali (ove disponibili) nelle zone di confine del lotto contermini con l'area.

5. Nell'ambito D\_SR n° sono ammesse le destinazione d'uso previste nelle zone D salvo la destinazione commerciale.

#### **CONDIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO D\_SR n°1**

6. Non sono attuabili gli interventi di ampliamento di cui al comma 2 nonché tutti gli interventi in contrasto con l'assetto complessivo dell'area come rappresentato nella tavola 2.n° “Disciplina del territorio rurale” del PO, finché non saranno realizzati e ceduti i parcheggi pubblici all'Amministrazione Comunale secondo le quantità e posizioni stabilite dalla Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 26/03/2003. La disposizione dei parcheggi pubblici e delle opere pubbliche correlate potrà essere modificata su proposta dei soggetti interessati e facenti parte dell'area, tramite un progetto che assume le caratteristiche di cui all'art. 12 delle presenti norme (PUC), che può prevedere la ridistribuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'area, purché venga rispettata la quantità totale delle stesse stabilita dalla Delibera G.C. sopra richiamata. In questo caso il PUC dovrà prevedere una nuova convenzione nella quale saranno stabilite le modalità di attuazione e cessione delle opere pubbliche previste anche considerando quelle già parzialmente realizzate. Tale modifica non costituirà Variante al Piano Operativo.

#### **Art.54.2 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De**

1. Tali zone individuano aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

2. Nelle zone sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso produttive e commerciali

3. In tali zone è consentito l'intervento diretto; nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prescritta la redazione di un piano di recupero, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.

4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica;
- Interventi di nuova costruzione relativi a nuova costruzione di edifici a servizio delle attività e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:
  - Indice di copertura massimo 5% della SF con un massimo di 400 mq di SC.
  - Altezza massima dei fronti 5 mt. fuori terra
  - Parcheggi privati 7,5 mq./100 mq. di superficie

5. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:

- E' escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale,
- L'uso di tali zone è sottoposto a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
- L'istanza per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui al comma 4, i sistemi di scarico delle acque piovane.

6. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere preferibilmente schermate verso l'esterno con barriere vegetali.

**Art.54.3 - Attività turistiche in zona agricola -T**

1. Sono attrezzature o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni turistiche, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.
2. Su tali aree sono ammessi gli interventi, le destinazioni d'uso e le disposizioni per le zone TR di cui all'art. 36.3, salvo quanto indicato nelle specifiche scheda normativa di cui all'Allegato A. Le disposizioni indicate nella scheda normativa prevalgono su quelle generiche della zona TR.
3. Sulle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti a destinazione turistico-ricettiva, appositamente indicate come Ta, fino alla vigenza del PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e sua successiva Variante approvata con Del C.C. n. 6/2025, sono attuabili gli interventi previsti dal suddetto PRP. Per detti fabbricati sono state definite apposite schede normative di cui al precedente art.34 , che in questi casi sono da ritenersi di carattere conoscitivo, salvo che per gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente alla decadenza del PRP.

**Art.54.4 - Campagna abitata - TR10**

1. Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 3 (rq3) di cui all'art. 31 comma 5, salvo specifiche disposizioni riportate nella scheda normativa di cui all'Allegato A. Le disposizioni indicate nella scheda normativa prevalgono su quelle generiche della zona TR10.

#### **Art.54.5 - Campagna urbanizzata - TR11**

1. Sono tessuti pianificati in territorio rurale prevalentemente originati da progetti unitari e destinati prevalentemente a residenza.
2. Gli ambiti perimetrati Campagna Urbanizzata TR11 nelle tavole 2.n° “Disciplina del territorio rurale” si qualificano con un tessuto edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica che richiama al tessuto urbano invece che al contesto rurale.
3. All'interno delle aree individuate come Campagna Urbanizzata TR11 è consentita la destinazione d'uso residenziale, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e turistico-ricettiva.
4. Per gli edifici esistenti, nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 0,40%, sono ammessi gli interventi di:
  - tipo M1 (art. 25.1);
  - tipo M2 (art. 25.2);
  - tipo Rc (art. 25.3);
  - tipo R (art. 25.4);
  - tipo Rr (art. 25.5);
  - sostituzione edilizia (art. 26.5).

## **PARTE TERZA: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

### **CAPO 1 : Il territorio suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi**

**Art.55. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**

1. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è costituito dai Progetti Norma identificati nelle tavole 2.n° e 3.n° con un perimetro di ambito che ricomprende al proprio interno Superficie Fondiarie e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, e disciplinati negli articoli seguenti nonché nelle Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B.

2. Il territorio urbanizzato di cui al comma 1 è suddiviso in:

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica

3. Le aree ricomprese nel perimetro dei PUC, delle AT e dei RQ, sono soggetti alla disciplina della Perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica in attuazione dell'articolo 100 e 101 della L.R. 65/14. Per ottenere un'equa distribuzione dei diritti edificatori, i lotti, pur avendo diversa destinazione (strada, verde, parcheggio, ecc.), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria. Tutti i proprietari partecipano alla distribuzione dei diritti edificatori in misura proporzionale alla superficie dei propri lotti. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 16 del DPGR 3/R del 9 febbraio 2007:

- i quantitativi di Superficie Edificabile (o edificata) o di volume edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti nei successivi articoli come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'area di nuovo impianto urbano;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

4. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

### **Art.55.1 - Progetti Norma**

1. Ciascun Progetto Norma è individuato sulle tavole grafiche del Piano Operativo con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa Scheda di trasformazione. In particolare, le Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B definiscono per ciascuna area di trasformazione:
  - a la Superficie Territoriale;
  - b la Superficie Fondiaria;
  - c la Superficie Edificabile massima;
  - d l'indice di copertura massimo o la superficie coperta massima;
  - e l'altezza del fronte massima;
  - f la tipologia edilizia ammessa;
  - g le destinazioni d'uso consentite;
  - h le prescrizioni e le indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree, da rispettare per l'attuazione dell'intervento.
2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1, disciplinati nell'Allegato B, valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate.
3. Per i fabbricati eventualmente esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino a interventi di tipo R di cui all'art. 25.4 delle presenti NTA.
4. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni espressamente descritte nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati, unicamente in diminuzione, solo nella misura massima del 5%. Pertanto, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo, possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di un miglior coordinamento con i luoghi e con le aree contermini.

#### *Art.55.1.1 – Interventi Diretti: ID*

1. Tali zone individuano i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".
2. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Progetto Norma di cui all'Allegato B.
3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.
4. Nei lotti dove nelle schede norma di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie edificabile inferiore ai 65 mq.
5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

6. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Norma, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono nel perimetro dell'ID saranno ammessi interventi fino al tipo Rc (art. 25.3).

*Art.55.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC*

1. Tali zone individuano aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato B alle presenti Norme.

2. Ciascuna zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato è individuata nelle tavole 2.n° e 3.n° con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda di trasformazione che stabilisce i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici.

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche.

4. Nei casi in cui la perimetrazione del PUC non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro. E' tuttavia facoltà della Giunta Comunale richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nella relativa Scheda Progetto Norma.

5. Qualora il Progetto Unitario Convenzionato insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

6. In caso di indicazione di possibilità di realizzare tipologie bifamiliari o trifamiliari, le nuove unità immobiliari dovranno avere una SE minima di mq. 75.

7. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato del Consiglio Comunale, costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e il Consiglio Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste nella Scheda Progetto Norma del PUC. E' ammessa comunque la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio corrisponda almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

8. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il

capitolato speciale delle medesime;

- b) l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui la Giunta Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 4, secondo periodo.

9. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

**10. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Norma, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono nel perimetro del PUC saranno ammessi interventi fino al tipo Rc (Art. 25.3).**

#### *Art.55.1.3 - Aree di Trasformazione: AT*

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "Aree di Trasformazione".

2. Ciascuna Area di Trasformazione classificata AT è individuata nelle tavole 2.n° e 3.n° con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda progetto norma. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda progetto norma delle Aree di Trasformazione è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'interno della Scheda Progetto Norma di cui all'Allegato B.

5. In caso di indicazione di possibilità di realizzare tipologie bifamiliari o trifamiliari, le nuove unità immobiliari dovranno avere una SE minima di mq. 75.

6. Le "Aree di Trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti. La quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "Aree di Trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute nelle relative Schede Progetti Norma e l'approvazione con la contestuale convenzione dovrà essere effettuata secondo quanto indicato dal Regolamento Edilizio.

8. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nella scheda norma. In tal caso, la realizzazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, è ammessa purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento, qualora lo stralcio anche del solo comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

9. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con il computo metrico estimativo e il capitolo speciale delle medesime;
- b l'impegno all'esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree sulle quali le stesse insistono entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al trasferimento di proprietà a favore del Comune;
- c polizza fidejussoria avente le caratteristiche stabilite nel Regolamento Edilizio comunale di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al precedente comma 5, secondo periodo.

10. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera senza poter vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

11. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Norma, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono nel perimetro dell'AT saranno ammessi interventi fino al tipo Rc (Art. 25.3).

#### *Art.55.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ*

1. Le Aree di Riqualificazione urbanistica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio comunale. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

2. Ciascuna Area di Riqualificazione urbanistica classificata RQ è individuata nelle tavole 2.n° e 3.n° con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda progetto norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Progetto Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Progetto Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche.

4. In caso di indicazione di possibilità di realizzare tipologie bifamiliari o trifamiliari, le nuove unità immobiliari dovranno avere una SE minima di mq. 75.

5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di riqualificazione urbanistica RQ sono ammessi esclusivamente interventi di tipo M1 (art. 25.1) e tipo M2 (art. 25.2). Non sono ammessi interventi di frazionamento delle unità immobiliari ovvero il mutamento della destinazione d'uso esistente.

7. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Norma, per gli edifici e le aree di pertinenza che ricadono nel perimetro del RQ saranno ammessi interventi fino al tipo Rc (art. 25.3).

#### *Art.55.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP*

1. I Progetti di Opera Pubblica corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica Scheda Progetto Norma.

2. Ciascun Progetto di Opera Pubblica classificato OP è individuato nelle tavole 2.n° e 3.n° con apposita perimetrazione e sigla identificativa alla quale corrisponde nell'Allegato B la relativa scheda norma. Attraverso le schede norma il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. Le destinazioni d'uso sono quelle indicate all'interno della Scheda Progetto Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

4. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

#### *Art.55.1.6 – Attuazione anticipata di opere di urbanizzazione primaria*

1. Nei casi in cui vi sia l'urgenza da parte del Comune di realizzare opere di urbanizzazione o parti di esse, ovvero attrezzature pubbliche previste all'interno di ambiti, continui o disgiunti, soggetti a Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ovvero all'interno di Aree di Trasformazione (AT), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere e/o alla acquisizione dell'area, anche prima dell'approvazione del PUC o del Piano Attuativo dell'AT previo, ove necessario, esproprio delle aree.

2. In tal caso, qualora nell'arco di validità del P.O. i proprietari procedano alla presentazione del relativo PUC ovvero il Piano Attuativo dell'AT, essi dovranno rimborsare i costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree relative alle opere pubbliche realizzate e i costi per la realizzazione delle opere rilevabile dal quadro economico risultate al collaudo delle opere eseguite.

**CAPO 2 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione**  
**ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

**Art.56. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione**

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 04.07.2024, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Progetti Norma di cui all'Allegato B delle presenti norme:

- **OP\*1** – Loc. Casole d'Elsa – Viale della Rimembranza [strategia **c.b** del PSI]
- **OP\*2** – Loc. Casole d'Elsa – S.P. 28 [strategia **c.c** del PSI]

**PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI  
TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI  
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA,  
IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

**CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili**

**Art.57. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.
2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.
3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) o tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) o ristrutturazione urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;
- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

**Art.58. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano

paesaggistico regionale, sono ammessi sul territorio comunale:

- a) impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- b) impianti solari fotovoltaici, sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;
- c) impianti solari fotovoltaici, posti a terra finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale.

Gli impianti di cui alle lettere a) e b) non sono ammessi sulle coperture dei fabbricati classificati **Re** e sulle coperture dei fabbricati collocati all'interno dei centri storici A1 e A2 di cui all'art. 36.1.1 (Casole d'Elsa, Cavallano, Lucciana, Mensano, Monteguidi), mentre sono ammessi nella zona A2 di Pievescola.

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è da ritenersi ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice, e secondo quanto indicato la normativa vigente al momento della presentazione del progetto.

#### **Art.59. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, con le prescrizioni relative ai limiti localizzativi di cui ai commi successivi, non sono ammessi.

4. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto

inserimento nel paesaggio e sul territorio” si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell’impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

#### **Art.60. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatorio nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
  2. In tutto il territorio non sono ammessi gli impianti eolici non destinati all’autoconsumo. Sono altresì ammessi impianti eolici destinati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali esclusivamente nelle aree pubbliche.
  3. Gli impianti eolici domestici destinati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all’Allegato 1b del PIT-PPR “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.
  4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all’autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d’impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.
  5. In riferimento all’Allegato 1b del PIT-PPR “Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell’impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.

#### **Art.61. Criteri generali per l’istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d’insieme;

- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificiosamente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di impianti superiori a 20 Kw ad impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, subordinata agli atti previsti dalla normativa vigente al momento della presentazione del progetto, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;
- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;
- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

## **CAPO 2 – Zone speciali**

### **Art.62. Aree di rispetto cimiteriale**

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni .
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi secondo le disposizioni normative in materia.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo M1 (art. 25.1 delle NTA) e tipo M2 (art. 25.2 delle NTA), tipo Rc (art. 25.3 delle NTA), tipo R (art. 25.4 delle NTA) con aumento di S.E., qualora previsto dalla sottozona di riferimento, limitatamente ai fabbricati che non hanno già usufruito di tale ampliamento, fino ad un massimo del 10% della S.E. esistente alla data di adozione del P.O., previo parere favorevole dell'ASL.
4. Le aree adiacenti ai perimetri delle strutture cimiteriali comunali per una profondità di 10 ml. sono da considerarsi aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.
5. In queste aree non sono consentite le opere opere pertinenziali previste al precedente articolo 26.3 comma 7, 8 e 9.

### **Art.63. Area di rispetto dei depuratori**

1. Per un raggio di ml 100 dagli impianti di depurazione comunali è fatto divieto di eseguire qualsiasi costruzione edilizia. In tali fasce di rispetto saranno unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle pratiche agricole e, ove necessario, parcheggi.

### **Art.64. Pozzi, sorgenti e punti di presa**

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena e del D.lgs. 152 / 2006, il PO si propone di:
  - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
  - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.
2. La zona di tutela assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti, che deve avere un'estensione di almeno 10 mt. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La Zona di Rispetto (ZR), rappresentata negli elaborati grafici del PO, si estende per un raggio non inferiore ai 200 mt. dal punto di captazione. Nelle ZR dei pozzi e sorgenti, sono vietati:
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4. Nelle Zone di protezione (ZP) della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

5. Alle zone di salvaguardia di cui ai commi 2, 3 e 4 si applicano le prescrizioni e limitazioni per le aree sensibili di classe 1 di cui all'art.10.1.2 della disciplina del PTCP di Siena.

**Art.65. Linee elettriche e distanze di prima approssimazione DPA**

1. Sono le linee elettriche esistenti di portata a 132 kV o superiore, che attraversano il territorio comunale.
2. Per queste linee dovranno essere osservate le normative vigenti in materia di distanze e protezione. In particolare dovrà essere osservato quanto previsto dall'art.5.1.3. dell'Allegato al Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e sue successive modifiche ed integrazioni.
3. La realizzazione di impianti ed attrezzature, dovrà essere effettuata nel massimo rispetto dei luoghi, privilegiando soluzioni interrate o con sistemazioni di schermature verdi.

**Art.66. Aree di rispetto per le servitù militare**

1. Sono le aree di rispetto per le servitù militari a protezione della Stazione Radio Interforze "Marmorai".
2. Su tali aree si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs n.66/2010 e DPR 90/2010

## **CAPO 3 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale**

### **Art.67. Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Il P.O. recepisce i Beni paesaggistici individuati dal P.S.I. vigente, in apposito elaborato grafico. In particolare nel territorio comunale di Casole d'Elsa sono presenti i seguenti Beni Paesaggistici:
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:
    - D.M. 02/02/1972 – Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e della zona circostante
    - D.M. 05/01/1976 – Zona del versante ovest della montagnola sense
  - Aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004:
    - I territori contermi ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 142, c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004)
    - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004);
    - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004).
3. Nelle aree ricadenti nei Beni paesaggistici sopra elencati devono essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015.
4. Negli interventi soggetti a scheda progetto norma di cui all'Allegato B alle presenti norme, interessate dai Beni paesaggistici di cui sopra, sono state indicate le direttive e riportate le prescrizioni riportate nell'Allegato 8b della Disciplina del PIT-PPR, approvato con Del. C.R. 37/2015

### **Art.68. Beni culturali, parte II del Codice, e i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica**

1. In coerenza con la disciplina statutaria del PSI, il P.O. individua i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, rappresentati nella tavola 1.n°- “Vincoli sovraordinati” di cui all'art. 20.1 del P.S.I.
2. Tale individuazione è da ritenersi come quadro conoscitivo ricognitivo al fine della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, e potrà essere integrato ed aggiornato da successive verifiche o analisi, senza che questo costituisca variante al presente P.O.
3. Per i beni di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, costituiscono Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 della Parte II del D.Lgs. 42/2004, nelle more della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.
4. Gli elaborati di cui al precedente comma 1 costituiscono quadro conoscitivo ricognitivo per la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, per i beni di proprietà

pubblica diversi da quelli del precedente comma 3.

5. Su tali immobili sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

- a) tipo M1 (Art. 25.1)
- b) tipo M2 (Art. 25.2)
- c) tipo Rc (Art. 25.3)

Interventi diversi da quelli sopra elencati sono ammessi previo parere della Soprintendenza con la procedura autorizzativa di cui all'art. 12 e 21 del D.Lgs. 42/2004.

6. Gli interventi su edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali), sono soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

7. Il P.O. recepisce dal P.S.I. la perimetrazione delle aree di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) dei Beni culturali (di cui alla Parte II del Codice) ricadenti all'interno degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136), ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett.a) dell'Allegato 8B del PIT-PPR, quale area che ha mantenuto una interrelazione al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale.

#### **INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE DI PERTINENZA PAESAGGISTICA**

8. Edifici a destinazione d'uso agricola

Nelle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 49, sono ammessi esclusivamente:

- Manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni, di cui all'art.49.2 comma 1 lettera a), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.1 delle presenti norme;
- Manufatti aziendali e di serre temporanee per periodi superiore ai due anni di cui all'art.49.2 comma 1 lettera b), da realizzare con le caratteristiche di cui all'art.49.2.2 delle presenti norme;
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art. 49.3.

9. Edifici a destinazione d'uso non agricola

Sugli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt.25 e 26 ad eccezione di:

- sostituzione edilizia (art. 26.5);
- ristrutturazione urbanistica (art. 26.6).

10. Gli interventi di cui ai precedenti commi 8 e 9 dovranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere garantito il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici dell'immobile o complesso vincolato e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il bene soggetto a tutela;
- dovrà essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere mantenuti gli eventuali accessi storici al bene o complesso vincolato e/o alla sua area di stretta pertinenza;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline del bene o complesso vincolato;

- è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione visiva e il contesto paesaggistico del bene o complesso vincolato;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) da e verso il bene o complesso vincolato;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, nonché i posti auto scoperti o interrati, dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene o complesso vincolato, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

#### **Art.69. Aree protette**

1. Il P.O. individua i Siti Natura 2000 nella tavola 1.n° “Vincoli sovraordinati”, in particolare:

- Siti Natura 2000:

- ZSC Montagnola Senese

2. Si tratta di aree di valore paesaggistico ed ambientale soggette a specifica disciplina d'uso e di valorizzazione così come disciplinato dalle disposizioni stabilite negli strumenti di pianificazione e regolamentazione espressamente preposti alla tutela degli interessi naturalistico ambientali.

#### **Art.70. Aree boscate**

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S.I., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

#### **Art.71. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa**

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale Intercomunale e come tali andranno protette e mantenute.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti

- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica
- e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica
- f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non sono ammessi:

- a) interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
- b) i tombamenti dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
- c) all'esterno dei centri abitati, la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

4. All'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di tipo M2 (art. 25.2 delle NTA), di tipo Rc (art. 25.3 delle NTA), di tipo R (art. 25.4 delle NTA) o tipo Rr (art. 25.5 delle NTA) compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.

5. All'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai punti precedenti sono ridotti a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.

6. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

#### **Art.71.1 - I contesti fluviali**

1. Sono le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti, individuati ai sensi dell'art. 16 comma 3 della disciplina di PIT-PPR.

2. Su tali aree dovranno essere promosse azioni volte alla riqualificazione del contesto fluviale al fine di preservarne la funzionalità ecologica territoriale, nonché valorizzandone i servizi ecosistemici per le località che vi si attestano.

3. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere su tali aree progetti di paesaggio volti a perseguire gli obiettivi di cui al comma 2, nonché la fruibilità pubblica o di uso pubblico delle percorrenze lungo i corsi d'acqua.

4. In assenza dei sopradetti progetti di paesaggio, gli interventi che interessano tali zone devono:

- tutelare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti e gli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- evitare processi di artificializzazione dei fiumi e dei torrenti e ulteriori processi urbanizzazione, non compromettendo i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo e la qualità degli ecosistemi.

5. Le aree già artificializzate interne a tali contesti fluviali dovranno prevedere azioni volte alla riqualificazione ambientale e a incentivare la continuità della funzione ecologica del corso d'acqua.

#### **Art.72. Disciplina delle Aree Sensibili**

1. Il POC recepisce completamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi.
2. Nelle aree sensibili di classe 1 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.2 della Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena
3. Nelle aree sensibili di classe 2 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.3 della Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena.
4. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche atte a determinare la presenza e la profondità della falda acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

#### **Art.73. Pertinenze degli Aggregati e dei Beni Storico Architettonici (BSA)**

1. Le Tavole 2.n° “Disciplina del territorio rurale” individuano le aree di pertinenza di cui all'art. 13.13 e 13.14 del PTC della Provincia di Siena relative alle Pertinenze degli Aggregati e dei Beni Storico Architettonici “BSA”.

2. In riferimento alla disciplina di cui all'art. 13.13 del PTC della Provincia di Siena gli interventi che ricadono all'interno delle Pertinenze degli Aggregati devono rispettare i criteri che seguono:

- è di norma vietata la realizzazione di nuove residenze rurali; nei casi di accertata impossibilità a realizzare le nuove residenze rurali in altra localizzazione è prescritto l'obbligo, previa predisposizione di apposito PAPMAA, di realizzare la nuova costruzione rurale in contiguità con i tessuti esistenti e comunque senza compromettere i rapporti visuali, utilizzando tecniche, materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale.
- è vietata la realizzazione di nuovi annessi, salvo dimostrata impossibilità a realizzare i nuovi annessi in altra localizzazione in quanto l'Azienda rimane totalmente contenuta all'interno dell'area soggetta a tutela. In tal caso, all'interno del PAPMAA, dovrà essere dimostrato che le nuove costruzioni,, non compromettano i rapporti visuali, e utilizzino materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale.
- Schede normative SP di cui all'Allegato A del PO: per gli interventi che comportano riassetto degli spazi aperti e per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia/demolizione

con ricostruzione dovranno essere predisposti una specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:

- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
- il contributo migliorativo del nuovo intervento.

3. In riferimento alla disciplina di cui all'art. 13.14 del PTC della Provincia di Siena gli interventi che ricadono all'interno delle Pertinenze dei Beni Storico Architettonici "BSA" devono rispettare i criteri che seguono:

- È di norma vietata la realizzazione di nuovi edifici anche rurali. Nel caso il sistema o sottosistema di appartenenza ammetta la realizzazione di tali edifici, nei casi di accertata impossibilità a realizzare i nuovi edifici rurali in altra localizzazione, in quanto l'Azienda rimane totalmente contenuta all'interno dell'area soggetta a tutela, dovrà essere dimostrato, previa predisposizione di apposito PAPMAA corredata da specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico, che le nuove costruzioni, da realizzare secondo i criteri dell'art. 48 e 49 delle presenti norme, non compromettano i rapporti visuali, utilizzino materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale, risultino ben inseriti nel rispetto della morfologia dei luoghi, siano state salvaguardate le relazioni (ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.) che il "BSA" ha instaurato con il contesto paesaggistico.
- Per gli interventi che comportano riassetto degli spazi aperti, comunque sempre nel rispetto dell'art. 48 e 49 delle presenti NTA, dovranno essere predisposti una specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:
  - la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
  - l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
  - il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
  - il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
  - il contributo migliorativo del nuovo intervento.

4. Eventuali nuovi interventi in tali aree dovranno essere sottoposti alla procedura concertativa prevista dal PTCP all'art. 13.14 comma 6 della sua disciplina, con la richiesta di Convocazione della Commissione BSA della Provincia di Siena.

#### **Art.74. Aree di rischio archeologico**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione degli aspetti archeologici fanno riferimento alla Tav. QA 3.n – "Carta del rischio archeologico" secondo quanto segue:

- a) Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. e i. Si

ricorda peraltro che tali prescrizioni per quanto concerne le opere pubbliche valgono per il tutto il territorio comunale.

- b) Nel caso di opere e/o progetti di privati che non rientrano nei procedimenti di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (All. I.8) e che ricadono nelle “aree di rischio archeologico medio”, come a tal fine individuate negli elaborati della Carta del Rischio Archeologico, deve essere data comunicazione dei lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, unitamente ad uno stralcio del relativo progetto. LA SABAP-SI, nella figura del funzionario archeologo di riferimento per il territorio di Casole d'Elsa, si riserva la possibilità di richiedere l'attivazione dell'assistenza archeologica in corso lavori o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive.
- c) Nel caso di opere e/o progetti di privati che non rientrano nei procedimenti di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (All. I.8) e che ricadono nelle “aree di rischio archeologico alto”, come a tal fine individuate negli elaborati della Carta del Rischio Archeologico, deve essere data comunicazione dei lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, unitamente ad uno stralcio del relativo progetto. LA SABAP-SI, nella figura del funzionario archeologo di riferimento per il territorio di Casole d'Elsa, si riserva la possibilità di richiedere l'attivazione dell'assistenza archeologica in corso lavori o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive oppure di saggi o trincee preventive.
- d) Sul resto del territorio comunale, si ricorda che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

## **CAPO 4 - Sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

### **Art.75. Norme Generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia**

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale e del PIT-PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se nelle aree ove siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo art.76, il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione: alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli; all'approvvigionamento ed al risparmio idrico; alla depurazione; alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale; alla limitazione dell'inquinamento acustico; al potenziamento della raccolta differenziata; al risparmio energetico. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
4. I progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. In particolare i piani attuativi dovranno dare dettagliatamente dare conto del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area contenute nel Rapporto Ambientale.

### **Art.76. Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per tutti gli interventi che eccedono la interventi di tipo R (art. 25.4 delle NTA) si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si dovrà dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione.

#### **Art.76.1 - Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**

1. E' vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini.
2. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni

agrarie devono:

- rispettare gli assetti morfologici esistenti;
- contenere gli scavi e i riporti;
- adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
- essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni.
- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ogni modifica degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico.
4. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici.

#### **Art.76.2 - Modificazioni della permeabilità dei suoli**

1. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria.
2. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
3. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:
  - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
  - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **Art.76.3 - Approvvigionamento e risparmio idrico**

1. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici si applicano le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 alle seguenti tipologie di trasformazione:
  - a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
  - b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.
2. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:
  - a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
  - b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;

c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

3. Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalle presenti norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile(quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangiletto, ecc.);
- d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

4. In caso di nuovi interventi al verificarsi di criticità di tipo infrastrutturale, dovrà essere richiesta al gestore del SII un parere idro-esigente preventivo per l'autorizzazione all'allaccio al SII, definendo eventuali prescrizioni commisurate al tipo di intervento diretto/indiretto a carico del proponente, per il superamento delle criticità stesse.

#### **Art.76.4 - Depurazione**

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

- a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
- b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di

collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

2. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.
- b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

#### **Art.76.5 - Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale**

1. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

- a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
  - b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.
2. Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.
3. Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.
4. In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

- a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
- b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
  - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
  - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
  - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;

- al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
- c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

#### **Art.76.6 - Inquinamento acustico**

1. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

#### **Art.76.7 - Risparmio energetico**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente.  
2. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

- a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
- b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
- c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
- d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

- a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se

disponibili;

d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy ascading);

f) pompe di calore;

g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

4. Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

5. Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

## **TITOLO VII: DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO. NORME FINALI**

### **CAPO 1 – Tutela dell'integrità fisica del territorio**

#### **Art.77. Disposizioni generali**

1. Il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti definiti nel Piano Strutturale Intercomunale.
2. In ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno superiore del 26/07/2023 (prot. n.5054) a supporto del presente PO sono stati eseguiti studi in aggiornamento del quadro conoscitivo geomorfologico e conseguentemente di pericolosità geologica e sismica locale per la sola componente di instabilità di versante a scala 1:2.000 per i soli centri abitati del Capoluogo Comunale, Cavallano, Il Merlo, Monteguidi e Mensano. Per le suddette aree ed aree contermini per una distanza massima di circa 500 m dal margine del territorio urbanizzato il quadro conoscitivo geomorfologico e conseguentemente di pericolosità geologica e sismica locale per la sola componente di instabilità di versante di riferimento è riportato nelle Tav. G.03, G.04 e G.05 allegate al presente PO.
3. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio. Sono definite tre fattibilità:
  - a) fattibilità in relazione agli aspetti geologici
  - b) fattibilità in relazione agli aspetti idraulici
  - c) fattibilità in relazione agli aspetti sismici.
4. Per ogni area soggetta a previsioni, con esclusione del territorio aperto, è stata redatta una apposita Scheda progetto in cui sono riportate le principali caratteristiche progettuali e sono dettate le specifiche prescrizioni di fattibilità, fornendo indicazioni in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e delle eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio in funzione del quadro geologico, geomorfologico, idrogeologico, idraulico e sismico presente.
5. Per le aree urbane ed extraurbane sono definiti i criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici locali.
6. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali previste nel territorio comunale sono state differenziate secondo le categorie di pericolosità definite nelle norme del P.S.I. vigente ad eccezione delle aree in approfondimento indicate al comma 2.
7. Il quadro conoscitivo geomorfologico, di pericolosità geologica e di pericolosità sismica di riferimento è quello definito in sede di Piano Strutturale Intercomunale vigente ad eccezione delle zone che sono state oggetto di approfondimento e aggiornamento del suddetto quadro

conoscitivo in sede di Piano Operativo in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023 ovvero le località di Casole d'Elsa, Cavallano, il Merlo, Monteguidi e Mensano per un interno al perimetro del territorio urbanizzato di circa 500 m.

8. Sono di seguito riportati i criteri generali di fattibilità ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R, integrati da specifiche indicazioni in relazione ad ognuno degli aspetti analizzati (geologico, idrogeologico idraulico e sismico), che dovranno essere rispettati in relazione alle varie classi di pericolosità riportate nel quadro conoscitivo del P.S.I. vigente ad eccezione delle aree indicate al punto 6 del presente comma per cui valgono le cartografie di aggiornamento del quadro conoscitivo suddetto realizzate in fase del presente P.O.

#### **Art.78. Criteri di fattibilità e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici**

1. Così come previsto dalla normativa regionale vigente in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione, è necessario rispettare i seguenti criteri generali

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino per le aree ricadenti nelle classi di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica (in particolare per le aree ricadenti in pericolosità molto elevata (P4) vale quanto riportato negli artt. 7 e 8 della Disciplina del PAI vigente):

- nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 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:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - ✓ non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - ✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. 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.

- nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 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:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - ✓ non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

- 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.

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino per le aree ricadenti nelle classi di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica (in particolare per le aree ricadenti in pericolosità elevata (P3) vale quanto riportato negli artt.. 9, 10 e 11 della Disciplina del PAI vigente). 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 (ove previsto) 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:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. 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.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)**, 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. A livello sovracomunale per le aree ricadenti in pericolosità media (P2) da PAI vigente vale quanto riportato nell'art. 12 della Disciplina del PAI vigente.

5. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)**, non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. A livello sovracomunale per le aree ricadenti in pericolosità moderata (P1) da PAI vigente vale quanto riportato nell'art. 12 della Disciplina del PAI vigente.

#### **Art.79. Fattibilità per fattori idraulici**

1. La pericolosità idraulica, ovvero la pericolosità da alluvioni, sul territorio comunale è individuata nelle TAVV. Q.I.T01.1, Q.I.T01.2, Q.I.T01.3 e Q.I.T01.4 del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) alla scala 1:10.000.

Nelle suddette tavole è rappresentata l'integrazione delle pericolosità da alluvione derivanti dagli studi idrologico-idraulico condotti a supporto del PSI e delle pericolosità da alluvione pregresse indicate dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

La magnitudo idraulica, così come definita dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. è individuata dalla TAV. Q.I.T02 del PSI alla scala 1:10.000; essa è definita esclusivamente sul territorio interessato dagli studi idrologico-idraulici del PSI.

I battenti sul territorio comunale sono individuati dalla TAV. Q.I.T03 del PSI alla scala 1:10.000; anche i battenti sono definiti esclusivamente sul territorio interessato dagli studi idrologico-idraulici del PSI.

Le velocità della corrente sul territorio comunale sono individuate dalla TAV. Q.I.T04 del PSI alla scala 1:10.000; anche le velocità sono definite esclusivamente sul territorio interessato dagli studi idrologico-idraulici del PSI.

2. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P.3) o poco frequenti (P.2) è fatto riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.

Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P.3) o poco frequenti (P.2) si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. all'articolo 16, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.

3. Allo scopo della definizione della fattibilità idraulica degli interventi sul territorio comunale è inoltre fatto riferimento a quanto indicato dalle N.T.A. del PSI, Capo 5, nonché, per quanto non altrimenti specificato, all'Allegato A della D.P.G.R. n. 31 del 20/01/2020 ("Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche"), e alla Disciplina del PGRA.

4. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) sono quelle indicate dalla L.R. 41/2018 all'articolo 8, ed in particolare:

- opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (lett. a);
- opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. b);
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. c);
- interventi di difesa locale (lett. d), intendendo con essi l'installazione di porte o finestre a tenuta stagna, realizzazione di locali isolati idraulicamente o misure equivalenti.

5. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) all'interno di aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti sono dimensionate, ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i., rispetto ai battenti duecentennali di cui alla TAV. Q.I.T03 del PSI, nonché alla classe di magnitudo idraulica di cui alla TAV. Q.I.T02 del PSI.

Per le aree non interessate dagli studi idrologico-idraulici del PSI valgono le condizioni di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. 41/2018 e s.m.i.

In alternativa, è redatto uno studio idrologico-idraulico di dettaglio sul reticolo idraulico interferente in coerenza con le metodologie adottate negli studi di supporto al PSI, mediante il quale definire battenti, velocità e magnitudo idraulica dell'area oggetto di intervento e conseguentemente dimensionare, secondo quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. nonché dal presente articolo, gli interventi di mitigazione idraulica eventualmente necessari.

6. In aree a pericolosità per alluvioni frequenti P.3 o poco frequenti P.2 e caratterizzate da battenti uguali o inferiori a 50 cm, in caso di opere di sopraelevazione (art. 8, c.1, lettere b) o c) della L.R. 41/2018 e s.m.i.) o interventi di difesa locale (art. 8, c.1, lett. d) della L.R. 41/2018 e s.m.i.) per nuove costruzioni o interventi sul patrimonio edilizio esistente è applicato un franco di sicurezza minimo pari a 30 cm rispetto al battente medio sul lotto di intervento, come da TAV. Q.I.T03 del PSI e/o risultante dagli eventuali nuovi studi idrologico-idraulici di cui al punto 4.

In caso di battenti massimi attesi superiori a 50 cm è applicato un franco di sicurezza minimo pari ad ulteriori 50 cm.

7. Nell'area indicata come AMRI\_1 negli elaborati del Piano Operativo, correlata alla realizzazione degli interventi di difesa idraulica per la previsione di cui alla Scheda AT3.2, non sono ammessi interventi edilizi incompatibili con la funzione idraulica per essa prevista. Vi è ammessa la destinazione agricola con colture di tipo seminativo, purché senza la realizzazione di serre e/o recinzioni e/o altri manufatti tali da ostacolare il deflusso delle acque e ridurre la permeabilità complessiva dell'area stessa, né trasformazioni morfologiche tali da limitarne la capacità di invaso.

#### **Art.80. Fattibilità per fattori sismici**

1. Così come previsto dalla normativa regionale vigente in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione, è necessario rispettare i seguenti criteri generali

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** si fa riferimento ai seguenti criteri:

- a. relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a del D.P.G.R. 5/R/2020 allegato A). Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b del D.P.G.R. 5/R/2020 allegato A);
- b. 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).

3. Nelle aree 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

- a. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- b. 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.
- c. nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche 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. 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 3.2.1, lettera a). La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.2.1 punto a bis del D.P.G.R. 5/R/2020 allegato A)
- d. 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 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).

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:

- a) 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;
- b) realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della

I.r.65/2014.

4. Nelle aree 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.

#### **Art.81. Fattibilità connessa alla risorsa idrica**

1. Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l'uso della falda acquifera devono garantire la non compromissione della stessa.

##### **2. Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano**

- a) Al fine di tutelare le acque sotterranee e superficiali destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, in attuazione del disposto di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, sono da recepire le indicazioni riportate nella suddetta norma. E' schematicamente indicata nella Carta delle problematiche idrogeologiche del P.S.I. l'estensione della zona di rispetto di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
- b) Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività in ordine all'art. 94 del D.Lgs 152/2006:
  - i. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - ii. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - iii. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - iv. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
  - v. aree cimiteriali;
  - vi. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - vii. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - viii. gestione di rifiuti;
  - ix. stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - x. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - xi. pozzi perdenti;
  - xii. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro da azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

3. Per qualsiasi opera di captazione della risorsa idrogeologica dal sottosuolo oltre a quanto

sudetto, l'intervento deve sottostare alle normative sovra comunale fra le quali si cita, il Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il D.P.G.R. 61/R/2016 in attuazione dell'art. 11, commi 1 e 2 della L.R. n.80 del 28/12/2015 e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Siena con particolare riferimento alle aree sensibili degli acquiferi.

## **CAPO 2 - Norme Finali**

### **Art.82. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.)

### **Art.83. Edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

### **Art.84. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- interventi di nuova edificazione;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle

previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.  
Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art.85. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Le disposizioni indicate nelle correnti norme e negli elaborati che costituiscono il POC, fungono da salvaguardia fin dalla sua adozione.
2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi commi, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Piano Operativo, tutti gli interventi previsti dal RU vigente non in contrasto con la disciplina di PO come adottata.
3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Piano Operativo non si applicano:
  - a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, se non in contrasto con il piano adottato.
  - b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.O. medesimo.
4. L'entrata in vigore del Piano Operativo comporta la decaduta dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia ) prima della data di adozione del P.O. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del P.O. i lavori non abbiano avuto inizio.
6. Sono fatte salve tutte le misure di salvaguardia previste dal Piano Strutturale Intercomunale.
7. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme e le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:
  - Variante n.1 al RU approvata con Del. C.C. n. 98/2021 – Palazzetto dello sport
  - Variante n.2 al RU approvata con Del. C.C. n. 99/2021 – aree industriale loc. Il Piano
8. Eventuali varianti ai piani attuativi ed a programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo; non sono ammesse varianti che comportino un incremento delle quantità edificabili previste.
9. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri atti abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni non essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per cui sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di approvazione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.
10. Sono sempre ammessi, purché nel rispetto delle norme per l'integrità delle risorse e la difesa dal rischio:
  - gli interventi di pubblica utilità o di pubblico interesse proposti da Enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento

paesaggistico ed ambientale;

- gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione della rete dei fossi atti a ridurre il rischio idraulico e gli interventi di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali;
- gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

11 Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.

12. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

13. Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui sopra si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d) dell'art.95 della L.R.65/2014, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

14. I Piani Attuati, gli interventi diretti convenzionati originati da strumenti urbanistici previgenti, e i Progetti Unitari di Massima (PUM) di cui all'art. 96 comma 4 del Regolamento Urbanistico, tuttora vigenti e con convenzione o atto d'obbligo attivi, sono ancora validi con le consistenze e parametri edilizi in essi contenuti fino alla loro decadenza.

15. I Progetti Unitari di Massima (PUM) di cui all'art. 96 comma 4 del Regolamento Urbanistico, ancora validi per i quali non erano previste specifiche convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale, e nei quali erano previsti impegni per la demolizione di manufatti o la realizzazione di opere di miglioramento ambientale, devono dare atto dell'avvenuto rispetto degli impegni suddetti nell'atto di attestazione di agibilità.

## Glossario e Definizione degli elementi costitutivi degli edifici

**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 (o rinnovo):** operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito;

**Ripristino (o riparazione):** insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti;

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

**Materiali analoghi:** per materiali analoghi si intende materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa:

- a) - la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- b) - l'adeguamento alle nuove tecniche costruttive finalizzate allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico;
- c) - la sostituzione dei materiali non originali nonché l'eliminazione delle superfetazioni.

**Sono elementi strutturali:**

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi

- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico catene, speroni, etc.

Sono **elementi complementari interni**:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi.

Sono **elementi complementari esterni**:

- le aperture: finestre, porte, etc.
- i lucernari
- le pensiline.

Sono **elementi di finitura**:

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- gli elementi non strutturali della copertura.

Sono **elementi tecnici**:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).