

Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

dicembre 2022

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · novembre 2024

e con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica

ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR · maggio 2025

Comune di Castelnuevo Berardenga

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Alberto Tomei

David Malossi

Paolo Gandi

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Martina Romeo

Valentina Vettori

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Fabrizio Nepi

Garante dell'informazione e della partecipazione: Giacomo Demurtas

Responsabile del procedimento: Paola Dainelli

Comune di Castelnuovo Berardenga

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	9
Titolo I	Caratteri del Piano.....	9
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo.....	9
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	9
Art. 3	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore.....	9
Art. 4	Strumenti e modi di attuazione.....	10
Art. 5	Zone territoriali omogenee.....	10
Art. 6	Disciplina transitoria e salvaguardie del Piano Operativo.....	10
Titolo II	Usi.....	10
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	10
Art. 8	Mutamento della destinazione d'uso.....	11
Art. 9	Residenziale.....	12
Art. 10	Industriale e artigianale.....	12
Art. 11	Commerciale al dettaglio.....	13
Art. 12	Turistico-ricettiva.....	13
Art. 13	Direzionale e di servizio.....	14
Art. 14	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.....	14
Art. 15	Commerciale all'ingrosso e depositi.....	16
Art. 16	Agricola e funzioni connesse.....	16
Art. 17	Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici.....	16
Art. 18	Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso.....	17
Art. 19	Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.....	18
Art. 20	Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti.....	19
Titolo III	Interventi.....	20
Art. 21	Disposizioni generali per gli interventi.....	20
Art. 22	Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	20
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1).....	22
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2).....	22
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3).....	24
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4).....	25
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).....	25
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6).....	27
Art. 29	Disciplina di intervento di tipo 7 (t7).....	27
Art. 30	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.....	28
Art. 31	Serre solari.....	28
Art. 32	Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER).....	28
Art. 33	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.....	30
Titolo IV	Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	31
Art. 34	Disposizioni generali per le fattibilità.....	31
Art. 35	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	31
Art. 36	Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	32
Art. 37	Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	33
Titolo V	Tutele sovraordinate e di carattere generale.....	33
Art. 38	Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale.....	33
Art. 39	Sensibilità degli acquiferi.....	34
Art. 39 bis	Potenziale archeologico.....	34
Capo I	Beni paesaggistici.....	35
Art. 40	Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	35
Art. 41	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	35
Art. 42	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.....	36

Art. 43	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	37
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	38
Titolo VI	Componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....	38
Art. 44	Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale e ambiti di pertinenza dei nuclei storici. .	38
Art. 45	Aree di pertinenza degli aggregati.....	38
Art. 46	Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.....	39
Art. 47	Viabilità di matrice storica e opere di corredo.....	40
Art. 48	Strade bianche.....	40
Art. 49	Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica.....	41
Art. 50	Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali.....	41
Titolo VII	Mobilità.....	42
Art. 51	Ferrovia.....	42
Art. 52	Viabilità principale.....	42
Art. 53	Strade vicinali.....	42
Art. 54	Percorsi escursionistici – abrogato.....	42
Titolo VIII	Territorio urbanizzato.....	43
Art. 55	Criteri di articolazione delle aree urbane.....	43
Art. 56	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane.....	43
Art. 57	Tessuti di antico impianto dei nuclei urbani (U1).....	44
Art. 58	Altri tessuti urbani di antico impianto (U2).....	45
Art. 59	Tessuti recenti prevalentemente residenziali a tipologie miste (U3).....	46
Art. 60	Tessuti recenti residenziali pianificati e unitari (U4).....	46
Art. 61	Altri tessuti recenti residenziali (U5).....	47
Art. 62	Aree produttive (U6).....	47
Titolo IX	Territorio rurale.....	47
Capo I	Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali.....	47
Art. 63	Criteri di articolazione del territorio rurale.....	47
Art. 64	Disposizioni generali per il territorio rurale.....	49
Capo II	L'insediamento nel territorio rurale.....	50
Art. 65	Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale.....	50
Art. 66	Interventi sugli edifici.....	50
Art. 67	Usi compatibili degli edifici.....	51
Art. 68	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricolo degli edifici.....	52
Art. 69	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali.....	53
Art. 70	Interventi di ripristino di edifici di interesse storico-testimoniale o di parti di essi.....	53
Art. 71	Autorimesse pertinenziali e locali interrati.....	54
Art. 72	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale.....	54
Capo III	Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura.....	57
Art. 73	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	57
Art. 74	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	58
Art. 75	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.....	59
Art. 76	Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari.....	59
Art. 77	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.....	62
Art. 78	Manufatti aziendali temporanei.....	62
Art. 79	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo.....	63
Art. 80	Agriturismo e ospitalità in spazi aperti.....	63
Art. 81	Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	63
Art. 82	Manufatti amatoriali per i cavalli.....	64
Art. 83	Manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali di affezione).....	65
Art. 84	Manufatti a supporto dell'attività venatoria.....	66
Art. 85	Manufatti per l'escursionismo.....	68

Art. 86	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	68
Art. 87	Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale.....	69
Art. 88	Recinzioni dei fondi agricoli.....	71
Capo IV	Aree a destinazione estrattiva e siti estrattivi dismessi – abrogato.....	71
Art. 89	Disposizioni transitorie per le aree a destinazione estrattiva – abrogato.....	71
Capo V	Aree nel territorio rurale con disciplina specifica.....	72
Art. 90	Nuclei.....	72
Art. 91	Aggregati.....	77
Art. 92	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 Castelnuovo.....	82
Art. 93	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 2 Villa a Sesta, San Gusmè.....	94
Art. 94	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 Casetta, Colonna del Grillo, Stazione.....	101
Art. 95	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone.....	108
Art. 96	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 Quercegrossa, La Ripa.....	115
Art. 97	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 6 Vagliagli.....	116
Art. 98	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 7 Monteaperti, San Piero.....	123
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	124
Titolo X	Quadro previsionale.....	124
Art. 99	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	124
Titolo XI	Trasformazioni.....	129
Capo I	Disposizioni generali per le trasformazioni.....	129
Art. 100	Disposizioni comuni.....	129
Art. 101	Qualità insediativa e tutela ambientale.....	130
Capo II	<i>Interventi pubblici</i>	132
Art. 102	Aree soggette a vincolo espropriativo.....	132
Art. 102 bis	Opere pubbliche.....	135
Art. 102 ter	Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	136
Capo III	Trasformazioni nella UTOE 1 Castelnuovo.....	136
Art. 103	Riqualificazione urbana in via dell'Aia a Castelnuovo (AT1.01).....	136
Art. 104	Riqualificazione del complesso La Vigna in via delle Crete senesi a Castelnuovo (AT1.02).....	137
Art. 105	Ampliamento struttura logistica e commerciale in via dell'Arbia, via del Romito a Castelnuovo (AT1.03).....	138
Art. 106	Completamento della viabilità e nuovo insediamento a definizione del margine urbano in via dell'Arbia, via del Romito a Castelnuovo (AT1.04).....	138
Art. 107	Completamento residenziale in via A. Gramsci a Castelnuovo (AT1.05).....	139
Art. 108	Riqualificazione di un insediamento produttivo in via del Chianti, via V. Porcellotti a Castelnuovo (AT1.06).....	139
Art. 109	Completamento dell'insediamento produttivo in via V. Porcellotti a Castelnuovo (AT1.07).....	140
Art. 110	Integrazioni alla struttura ricettiva di Castel Monastero (AT1.08).....	140
Art. 111	Ampliamento dello stabilimento produttivo in località Cortenuova (AT1.09).....	142
Capo IV	Trasformazioni nella UTOE 2 – Villa a Sesta, San Gusmè.....	143
Art. 112	Completamento residenziale in via G. Brogi a San Gusmè (AT2.01).....	143
Art. 112 bis	Integrazioni alla struttura ricettiva a Villa a Sesta (AT2.02).....	143
Art. 113	Nuova struttura ricettiva e centro di formazione a Villa La Pagliaia e La Madonna, San Felice (ATC2.01).....	144
Art. 114	Ampliamento della struttura ricettiva a Villa Arceno (ATC2.02).....	145
Capo V	Trasformazioni nella UTOE 3 – Casetta, Colonna del Grillo, Stazione.....	147
Art. 115	Completamento a destinazione produttiva in via B. Peruzzi a Casetta (AT3.01).....	147
Art. 116	Nuova area sosta camper in via B. Peruzzi a Casetta (AT3.02).....	148

Art. 117	Ampliamento della struttura direzionale e di servizio in via B. Peruzzi a Casetta (AT3.03).....	149
Art. 118	Completamento residenziale in Strada Comunale del Chiantino a Stazione (Castelnuovo Scalo) (AT3.04).....	149
Art. 119	Completamento a destinazione produttiva in località Il Grillo (AT3.05).....	150
Art. 120	Adeguamento del circuito di go kart in località Val di Biena (AT3.06).....	150
Art. 120 bis	Ampliamento di uno stabilimento produttivo alla Colonna del Grillo (AT3.07).....	151
Capo VI	Trasformazioni nella UTOE 4 – Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone.....	152
Art. 121	Completamento delle attrezzature e nuovo insediamento a definizione del margine urbano in via della Pace, S.P. di Pievasciata a Pianella (AT4.01).....	152
Art. 122	Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via delle Fonti, via delle Balze di Caspreno a Pianella (AT4.02) – abrogato.....	152
Art. 123	Completamento a destinazione produttiva in via dell’Artigianato a Pianella (AT4.03).....	152
Art. 124	Riqualificazione urbana in via delle Fonti, via M. L. King a Pianella (AT4.04).....	153
Art. 125	Riqualificazione urbana in via della Scheggiolla a Ponte a Bozzone (AT4.05).....	153
Art. 126	Ampliamento e riqualificazione delle strutture sportive e ricreative a Ponte a Bozzone, Geggiano (AT4.06).....	153
Art. 127	Ampliamento della struttura ricettiva del Borgo di Argiano (ATC4.01).....	154
Capo VII	Trasformazioni nella UTOE 5 – Quercegrossa, La Ripa.....	155
Art. 128	Completamento residenziale in via R. Panzieri, via del Chianti classico a Quercegrossa (AT5.01).....	155
Capo VIII	Trasformazioni nella UTOE 6 – Vagliagli.....	156
Art. 129	Riqualificazione con trasferimento volumetrico a Vagliagli (AT6.01) – abrogato.....	156
Art. 130	Ampliamento della struttura ricettiva di Borgo Scopeto (AT6.02).....	156
Art. 131	Ampliamento della struttura ricettiva di Monteropoli (AT6.03).....	157
Art. 132	Ampliamento della struttura ricettiva delle Fontanelle (AT6.04).....	159
Art. 133	Ampliamento della struttura ricettiva e ricreativa al Mulino di Quercegrossa (AT6.05) – abrogato....	160
Art. 133 bis	Potenziamento della struttura ricettiva a Dievole (AT6.06).....	161
Art. 134	Nuova sosta camper in località Calcaia (ATC6.01).....	163
Art. 135	Riqualificazione dell'area dell'ex Fornace in località Scheggiolla (ATC6.02).....	163
Capo IX	Trasformazioni nella UTOE 7 – Monteaperti, San Piero.....	164
Art. 136	Completamento residenziale in via San Piero a San Piero (AT7.01).....	164
Art. 137	Riqualificazione urbana in via San Piero a San Piero (AT7.02).....	165
Art. 138	Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via San Piero a San Piero (AT7.03).....	165
Art. 139	Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via dei Ghibellini, via C. Ceccolini a Monteaperti (AT7.04).....	165
Titolo XII	Aree estrattive.....	166
Art. 140	Aree destinate ad attività di cava (ADE).....	166
Art. 141	Siti di reperimento Materiali Ornamentali Storici (MOS).....	172

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) è l'atto di pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nel quinquennio di efficacia del PO.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Castelnuovo Berardenga è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Progetto;
 - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
 - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
 - Relazione illustrativa con tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:20.000);
 - Relazione di conformazione al PIT-PPR con allegato Interventi del quadro previsionale strategico;
 - Disciplina di piano
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - tavole
 - PO.1 ÷ 15 Territorio urbanizzato (scala 1:2.000, 15 tavole)
 - PO.16 ÷ 19 Territorio rurale (scala 1:10.000, 4 tavole).
 - A · Carta del potenziale archeologico (scala 1:10.000, 4 tavole).
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
 - Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;
 - Carta del rischio sismico, scala 1:10.000;
 - Schede di fattibilità per le Aree soggette a vincolo espropriativo, le Opere pubbliche e le Trasformazioni;
4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
 - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica – riferito al nuovo Piano Strutturale e al primo Piano Operativo –;
 - Screening di Incidenza.
5. Documentazione conoscitiva allegata:
 - Carta del processo logico e metodologico per la perimetrazione delle A.D.E. della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Regionale Cave.

Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014.
3. L'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
4. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.

5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

Art. 4 Strumenti e modi di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - interventi edilizi diretti;
 - permessi di costruire convenzionati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, che specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.);
 - progetti unitari convenzionati, previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
 - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai fini del coordinamento degli interventi previsti;
 - Progetti di opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (s) di cui all'art. 14 il PO si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

Art. 5 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole di progetto del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

Art. 6 Disciplina transitoria e salvaguardie del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo fa salve le previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata, dei PUC, permessi di costruire e dei PAPMAA già approvati e convenzionati alla data di approvazione del presente PO, nonché la possibilità di varianti ai medesimi purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento.
2. Le domande di permesso di costruire in sanatoria e di attestazione di conformità in sanatoria già presentate alla data di adozione del Piano Operativo sono definite sulla base della disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della relativa istanza.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli VII, VIII e IX costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.
2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni il presente Titolo articola le categorie funzionali principali definite dalle vigenti norme regionali individuandone sotto-categorie ovvero destinazioni

d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale, anche con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari – benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali – purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.

3. Gli ambiti di cui ai Titoli VII e VIII delle presenti Norme individuano le destinazioni d'uso ammesse ed escluse all'interno del territorio urbanizzato, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo IX, in particolare all'art. 67 Usi compatibili degli edifici.
4. Quando nelle Tavole di progetto del PO oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o sua sotto-categoria (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove nelle Tavole di progetto il PO indica la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sotto-categorie ad essa riconducibili.
5. Ferme restando le limitazioni e condizioni disposte dalle presenti Norme e quando non diversamente specificato nelle tavole del PO, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno di ciascuna categoria funzionale principale, di cui al successivo art. 8, è sempre consentito.

Art. 8 Mutamento della destinazione d'uso

1. A norma di legge sono considerati mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU), i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali principali:
 - a) residenziale
 - b) industriale e artigianale
 - c) commerciale al dettaglio
 - d) turistico-ricettiva
 - e) direzionale e di servizio
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi
 - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Il PO individua e distingue altresì gli spazi e le attrezzature di servizio pubbliche (s), per i quali sono definite le specifiche discipline di cui al successivo art. 14.

La destinazione d'uso relativa ad attrezzature di servizio pubbliche è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Norme ai Titoli VII, VIII e IX.

3. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono consentiti tutti gli interventi in relazione al tipo d'intervento ad esso attribuito dallo stesso PO quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il PO, sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 22 commi 2 e 3, senza possibilità di frazionamento.
4. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

In assenza di atti in possesso della Pubblica Amministrazione e della documentazione di cui al comma 1 bis dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, per la destinazione d'uso in atto sono equiparati alle attività artigianali di servizio b3, di cui al successivo art. 10, comma 3, i fondi di remota origine dotati di autonomia funzionale.

5. I mutamenti della destinazione d'uso rilevanti di cui al comma 1, con o senza opere, di immobili o di loro parti ricadenti all'interno delle zone omogenee A sono soggetti a permesso a costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia. Negli altri casi il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1 è consentito, previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia.

Laddove il passaggio avvenga all'interno della stessa categoria funzionale principale, ovvero tra sotto-categorie, quando consentito, è soggetto a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). In caso di incremento dei carichi urbanistici i Permessi di Costruire, le SCIA e le CILA di cui al presente comma comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.

Art. 9 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale residenziale nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - a1 · le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*);
 - a2 · residenze speciali quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma).
3. 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. 10 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai e pasticcerie;
 - b2 · attività estrattive, per le quali si rimanda al Titolo XII delle presenti Norme.
3. Il Piano Operativo individua altresì con la sigla b3 una sotto-categoria corrispondente alle seguenti attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, esercitate in spazi che contemplano insieme la produzione e la vendita e in cui la produzione viene effettuata manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, comunque non inquinanti e non rumorose e purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato:
 - falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;
 - produzione diretta di alimenti per somministrazione non assistita, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili;
 - lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medico, ottico, odontotecnico;
 - produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartorie artigianali, tappezzeri, vetrai, corniciai.

In tutto il territorio comunale le attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona appartenenti alla sotto-categoria b3 possono essere svolte in locali a destinazione commerciale di tipo c1 – esercizi di vicinato, di cui al successivo art. 11.
4. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita ≤ 300 mq).
5. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.lgs. 334 del 17/08/1999 e s.m.i.

Art. 11 Commerciale al dettaglio

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale al dettaglio nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande; sono compresi tra quelli di vicinato gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali;
 - c2 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita;
 - c3 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - c4 · impianti per la distribuzione dei carburanti.
3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi stanziali previste in applicazione del successivo art. 19, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme, e quelli di relazione richiesti dalla normativa sovraordinata in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge.
4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
 - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al successivo art. 19 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire inoltre servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat.

Art. 12 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, come individuate dalle vigenti norme regionali.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - d1 · ospitalità alberghiera ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d2 · ospitalità extra-alberghiera ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d3 · campeggi comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante);
 - d4 · aree sosta attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio.
3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non a uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e sale *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

Art. 13 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionali; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici); cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, 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; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato;
 - e2 · servizi di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private;
 - e3 · servizi ricreativi e per la cura, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali), centri benessere;
 - e4 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
 - e5 · autorimesse e parcheggi privati a raso, con attività di affitto di posti auto e simili;
 - e6 · autorimesse e parcheggi privati in struttura, con attività di affitto di posti auto e simili.

Art. 14 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 8, comma 1, delle presenti Norme.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
 - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, ecc. – ed altre)
 - s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
 - s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali); possono comprendere attività commerciali complementari, quali gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, *bookshop*, ecc., a supporto della principale attività di servizio, che deve comunque essere prevalente;
 - s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
 - s2d · impianti sportivi al coperto (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, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
 - s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e

bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;

- s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
 - s3a · impianti sportivi all'aperto; 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 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 ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
 - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate 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;
 - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
 - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche sono rappresentati con una specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO;
- s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura
 - s4a · parcheggi pubblici a raso;
 - s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore;
- s6 · servizi universitari e di alta formazione;
- s7 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s8 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s9 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi precari per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti precari dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione; nelle aree soggette a vincolo cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 1265/1934) si applicano le limitazioni e la disciplina di cui alla suddetta disposizione.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sotto-articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

L'individuazione di parcheggi pubblici a raso (s4a) all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al presente PO.

4. L'adeguamento o l'ampliamento degli spazi, attrezzature e servizi e dei relativi spazi di servizio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2, t3 e t4, è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori, che presentano il progetto unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

Art. 15 Commerciale all'ingrosso e depositi

1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 11, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè 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.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi nelle seguenti sotto-categorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
 - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e i relativi uffici; magazzinaggio, spedizione e logistica; esposizione di merci ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti; depositi di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da attività di demolizione.
3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

Art. 16 Agricola e funzioni connesse

1. La categoria funzionale agricola (g) 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. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
2. Oltre ai fabbricati ed alle unità immobiliari con destinazione d'uso agricola ai sensi di legge, sono altresì considerati a destinazione d'uso agricola quelli ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al nuovo catasto fabbricati urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979, per i quali non risulti sussistere una diversa destinazione d'uso legittimamente impressa in epoca precedente e che, comunque, non siano stati oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo.

Art. 17 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici

1. Parchi e giardini pubblici sono connotati dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.

Si possono comunque prevedere anche aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.). Per i parcheggi a supporto di parchi e giardini dovrà essere individuata una dotazione indicativamente pari ad almeno il 10% della Superficie Fondiaria.

2. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
3. In tali aree si dovrà:
 - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area e migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
 - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
 - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
 - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
 - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
 - assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.
4. Si dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti e criteri:
 - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
 - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
 - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
 - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti;
 - al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
 - scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
 - privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
 - nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
 - nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.

Art. 18 Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso

1. Per la verifica delle dotazioni richieste non potranno essere computate eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.

Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio, che convenzionalmente include stallo di sosta e spazio di manovra.

2. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

I parcheggi pubblici a raso dovranno pertanto rispettare i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
- per i parcheggi di superficie non inferiore a 240 mq., ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, dovrà essere prevista una dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
- si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
- per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali – *rain garden* –;
- dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

Art. 19 Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc., ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
- addizione volumetrica a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

2. Su tutto il territorio comunale è inoltre prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale secondo i parametri stabiliti in tabella in relazione alla destinazione d'uso nei seguenti casi:
 - interventi di cui al comma 1, quali superfici aggiuntive a quelle richieste al precedente comma;
 - incremento del numero delle unità immobiliari; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra numero di posti auto e Superficie edificabile o edificata (SE) residenziale si esclude dal conteggio

l'unità immobiliare derivata con la SE maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;

- modifica della destinazione d'uso; la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto;
- altri interventi comportanti incremento di SE.

categoria funzionale/destinazione d'uso	parcheeggi per la sosta stanziale
residenziale (a)	0,5 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto per alloggio
industriale e artigianale (b1)	0,2 mq/mq SE
artigianale di servizio (b3)	0,25 mq/mq SE
turistico-ricettiva (d1, d2)	0,35 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto ogni 2 posti letto
campeggi (d3)	1 posto auto ogni piazzola; in presenza di bungalow minimo 1 posto auto ogni 2 posti letto
direzionale e di servizio (e1, e2, e3, e4)	0,4 mq/mq SE
commerciale all'ingrosso e depositi (f)	0,2 mq/mq SE

La superficie convenzionale dedicata al parcheggio stanziale è la somma di due superfici, stallo e spazio di manovra, quantificabili in un totale di 25 mq. per ciascun posto auto.

3. I parcheggi per la sosta stanziale sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati all'interno dell'area di intervento. Nei casi di frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso possono essere computate quali parcheggi stanziali aree poste entro un raggio di 500 ml. esclusivamente se della stessa proprietà e a condizione che siano assoggettate a vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari in aumento o che cambiano la destinazione d'uso.
4. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio di cui al comma 2, laddove consentita, è specificata nella normativa dei singoli tessuti e ambiti di cui alla Parte II e delle trasformazioni di cui alla Parte III. Dovrà comunque essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

Art. 20 Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti

1. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità principale, così come individuata dalle tavole di progetto del PO e, nell'ambito del territorio urbanizzato, esclusivamente nell'ambito U6 (aree produttive), nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.
2. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo i tracciati sopra citati nel territorio rurale è subordinata al parere favorevole della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.
3. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
4. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.

Titolo III Interventi

Art. 21 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il Piano Operativo regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.

La modifica del tipo di disciplina di intervento attribuito agli edifici ed ai complessi edilizi esistenti dal PO costituisce variante urbanistica.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di progetto del PO riportano i tipi della disciplina di intervento per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) alla scala 1:2.000 e – limitatamente al patrimonio edilizio esistente di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale o comunque di matrice storica – alla scala 1:10.000, mentre per gli altri edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale, non identificati da perimetrazione e sigla, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Capo II del Titolo IX delle presenti Norme, secondo la destinazione d'uso esistente. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale soggetti a particolare disciplina sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica scheda normativa contenuta al Capo IV del Titolo IX delle presenti Norme.

Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere.

Gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del PO non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t5 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art. 33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura.

4. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.
5. Quando negli interventi soggetti a disciplina specifica l'altezza è espressa in numero di piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle.

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi nel caso sia prescritto un numero di piani massimo pari a 2 è consentita un'altezza massima (HMax) di 7,50 ml. anche se a un solo livello; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima è elevata a 9 ml., fatto salvo quanto diversamente stabilito per specifici interventi.

Art. 22 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale come di seguito elencati:

- disciplina di intervento di tipo I (t1)
 - o edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali

sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 23;

- disciplina di intervento di tipo 2 (t2)
 - edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso PO e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definita dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 24, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

- disciplina di intervento di tipo 3 (t3)
 - edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori limitati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definita dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 25;

- disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
 - edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;
 - edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati di valore minore, comunque caratteristici per tipologia e morfologia;

la disciplina di tipo t4 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 3, ulteriori limitati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di addizione volumetrica agli edifici residenziali esistenti, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 26;

- disciplina di intervento di tipo 5 (t5)
 - edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
 - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

la disciplina di tipo 5 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio, gli interventi di addizione volumetrica consentiti per la disciplina di tipo 4 e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 27;

- disciplina di intervento di tipo 6 (t6)
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani prevalentemente o esclusivamente residenziali;
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;
 - edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 28;

- disciplina di intervento di tipo 7 (t7)
 - edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art. 29, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite a tessuti o ambiti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sette tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.
4. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2, t3 e t4 (di cui ai successivi articoli) devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi – comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali – sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 24.
3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Gli interventi dovranno quindi privilegiare la conservazione delle qualità estetiche, tecniche e materiche degli edifici e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione e nell'ambito della relazione di cui al precedente art. 22, comma 4, tali principi guida. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti, ed è prescritto inoltre che, nel caso in cui non siano riparabili, gli elementi costitutivi dell'edificio originario (manto, intonaci, paramenti verticali, ecc.) siano sostituiti solo con altri identici e analoghi.

Gli interventi sugli edifici non devono comportare:

- demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
- modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a);
- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b);
- inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
- modifiche ai prospetti, salvo ripristinare aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurre ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci;
- incrementi della volumetria complessiva; non è consentito altresì il tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- nuove scale esterne.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore. Laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

2. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:

- a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
- b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 32;
- c) l'introduzione dei seguenti elementi, anche comportanti aumento di SE:
 - nuovi solai praticabili al posto o al di sopra di controsoffitti esistenti – esclusivamente nel caso che questi non siano di particolare valore – e relative scale, laddove le altezze esistenti lo consentano e senza che questo comporti la formazione di nuove aperture sulle facciate e sul tetto;
 - soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui insiste;
- d) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio, purché si mantenga inalterato l'assetto del prospetto esterno dell'edificio;
- e) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
- f) la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del DPGR 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;

- g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.
3. Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi lucernari o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.
4. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 24, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina di intervento t3, previa relazione storico-critica, che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare:
- sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
 - modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
 - modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario; si deve comunque escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; è altresì da escludere la realizzazione di terrazzi a tasca e di abbaini;
 - realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 32.
2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 24 per la disciplina di intervento t2, consente:
- a) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
 - b) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la

loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;

- c) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
 - d) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato;
 - e) la realizzazione di volumi tecnici in aggiunta al volume esistente, nel rispetto degli elementi costitutivi originari, tipici e tradizionali delle pertinenze.
3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è finalizzata al recupero e all'adeguamento degli edifici che mantengono un certo valore tipologico, che presentano comunque caratteri di omogeneità con il contesto di cui costituiscono elementi consolidati e riconoscibili.
2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:
 - a) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio o comunque agli elementi tipologici, formali e costruttivi dell'edilizia tradizionale, in coerenza con il contesto di riferimento; tali interventi devono contribuire all'eliminazione di eventuali elementi incongrui e di quelli originati da modifiche apportare in epoche successive non riconosciute di valore; si dovranno comunque conservare e/o ripristinare eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale, testimoniale ed ambientale (elementi decorativi tradizionali, cornici, gronde, ...); non è comunque ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca;
 - b) la realizzazione di ampliamenti funzionali, come indicato al successivo comma 3.
3. Per gli edifici residenziali esistenti che non abbiano già usufruito di ampliamenti effettuati ai sensi del RU previgente sono consentite, alle condizioni di seguito indicate, le addizioni volumetriche in aderenza agli edifici principali verso spazi liberi pertinenziali e senza la creazione di nuove unità immobiliari, sempre a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito; in particolare, tali addizioni:
 - negli ambiti urbani devono interessare il fronte interno del fabbricato, in posizione non prospiciente strade o spazi pubblici; sono consentiti ampliamenti visibili dalla pubblica via solo a condizione che non si determinino alterazioni alla facciata principale dell'edificio e ai fronti unitari e compiuti;
 - nel territorio rurale si deve dimostrare la coerenza dell'accrescimento dell'organismo edilizio e che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente, senza determinare cesure alle vedute e disturbo agli elementi qualificanti il paesaggio.

Tali ampliamenti *una tantum* sono consentiti fino ad un massimo del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque per una superficie edificabile (SE) non superiore a 30 mq. per unità immobiliare esistente all'adozione del PO. L'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio principale esistente.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì le addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 26 e determinate fattispecie di interventi pertinenziali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente anche:
- a) la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, pur comportante incremento di volume, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
 - b) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - c) per gli edifici residenziali, in aggiunta alle addizioni volumetriche di cui al precedente art. 26 per la disciplina di intervento t4, i volumi pertinenziali di cui al successivo comma 3;
 - d) volumi tecnici fuori terra;
 - e) la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;
 - f) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE – all'interno della sagoma esistente.
 - g) In alternativa alle addizioni di cui al precedente art. 26 e solo all'interno del territorio urbanizzato, sono consentiti i seguenti interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione degli edifici esistenti:
 - il rialzamento dell'intera copertura dell'edificio, senza modifica della tipologia del tetto, fino ad un massimo di 1,00 ml.;
 - il parziale rialzamento, fino ad un massimo di 1,00 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.
3. La disciplina di intervento t5 consente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori, anche aggiuntivi a quelli eventualmente presenti, di modesta dimensione rispetto al fabbricato residenziale di cui costituiscono pertinenza, quali:
- a) autorimesse pertinenziali;
 - b) ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra.

I volumi pertinenziali sono consentiti fino al limite del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale esistente e comunque non oltre i 30 mq. di superficie accessoria (SA); al raggiungimento dei limiti consentiti concorrono anche i volumi accessori già esistenti che possono essere comunque contestualmente accorpati e riorganizzati nel resede di riferimento.

Tali volumi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie alla residenza (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali di tipo a) e b) realizzati fuori terra nel resede di riferimento devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.

Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge e sono comunque alternativi agli interventi di ampliamento funzionale; tali interventi infatti, consentendo il miglior utilizzo delle volumetrie esistenti, non possono dar luogo ad accrescimenti del volume principale esistente, mentre comunque consentono la realizzazione, contestuale o no, di volumi pertinenziali.

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.
2. La disciplina di tipo 6 (t6), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t5, consente:
 - a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;
 - b) per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, l'ampliamento *una tantum* all'esterno della sagoma esistente fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; sono esclusi gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente;
l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati.
3. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, nel territorio urbanizzato con la disciplina di tipo 6 (t6) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale con incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente.
Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 7 (t7)

1. La disciplina di intervento di tipo 7 (t7) può comportare la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi e terziari esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali, all'interno del territorio urbanizzato.
2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t6, la disciplina di intervento di tipo 7 (t7), consente agli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.
3. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, sono consentiti inoltre:
 - a) interventi di sostituzione edilizia con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;
 - b) in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. a), addizioni volumetriche con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.

Art. 30 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:
 - a) gazebo – strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 20 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
 - b) pergolati – manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml. e ingombro a terra non superiore a 20 ml.;
 - c) piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, in legno – strutture precarie costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.;
 - d) piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale – dal 15 maggio al 15 ottobre – e scoperte, di superficie non superiore a 20 mq, alimentate con acqua non proveniente da acquedotto, ferme restando le esclusioni di cui ai successivi articoli 56 e 72.
3. L'istallazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 31 Serre solari

1. La realizzazione di serre solari, come definite dalle norme regionali, è sempre ammessa, con esclusione degli edifici a cui il piano attribuisce le discipline d'intervento t1, t2, t3 e t4.
2. Qualora sia realizzata su un balcone, la serra solare può interessare l'intera consistenza del balcone, mentre qualora sia realizzata su terrazza o resede è ammessa esclusivamente in aderenza ad un volume esistente e per una profondità non superiore a 2,50 ml.
3. Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi per il riscaldamento invernale.

Art. 32 Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER)

1. Il PO persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici, dettando indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.
2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti finalizzati al risparmio energetico dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le pendenze delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali a cui il Piano Operativo attribuisce le discipline d'intervento t1, t2, t3 e t4. Per tali edifici, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti norme (0,15 ml.), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi di coibentazione e ventilazione non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.

3. Negli edifici e complessi edilizi a cui il Piano attribuisce le discipline d'intervento t2 non sono consentiti gli intonaci a cappotto e gli intonaci isolanti, mentre per gli edifici a cui il Piano attribuisce la disciplina d'intervento t3 e t4 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.) e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione della Soprintendenza sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento; in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante.
4. Fatta salva ogni disposizione sovraordinata di ordine nazionale o regionale, in particolare in merito all'ammissibilità degli impianti fotovoltaici a terra in rapporto alla potenza, e la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve rispettare le regole e gli indirizzi definiti dal Piano Operativo in relazione alle specifiche caratteristiche del contesto e degli edifici. Tali disposizioni sono riferite agli impianti finalizzati all'autoconsumo, anche in regime di scambio sul posto (non industriali).
- L'eventuale installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Gli elementi posti sulla copertura dovranno osservare i seguenti criteri:
- nel caso di edifici esistenti a cui il PO attribuisce la disciplina d'intervento t2 e t3 nel territorio rurale è consentita l'installazione esclusivamente nella copertura di corpi edilizi secondari e/o accessori, attraverso soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri architettonici, storici e artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale degli stessi edifici; nel caso in cui questo non sia possibile, preve adeguate valutazioni, l'installazione dovrà avvenire a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; per gli stessi edifici nel territorio urbanizzato l'installazione può essere consentita anche sulle coperture degli edifici principali purché con totale integrazione architettonica, sempre garantendo la compatibilità con i caratteri architettonici, storici e artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale; per gli edifici a cui il PO attribuisce la disciplina d'intervento t1 valgono le stesse regole e l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;
 - negli altri edifici esistenti con copertura a falda inclinata, ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica – sempre prescritta laddove possibile – come nel caso di recente ristrutturazione della copertura, i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; è altresì consentita su terrazze o lastrici solari la realizzazione di tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo) distinte dal fabbricato principale e libere da tutti i lati fino ad una dimensione massima non superiore al 40% del terrazzo o lastrico;
 - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto a edifici esistenti;
 - in ogni caso i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 0,30 ml. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi; negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.
5. Per le finalità di cui al comma 1, negli edifici specialistici con superficie coperta superiore a 500 mq. a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di

servizio la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico – anche con il ricorso a tetti verdi e simili – e per l'utilizzo dell'energia solare nei seguenti casi:

- demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
- ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione.

Art. 33 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

2. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:

- negli interventi sugli spazi verdi prevedere opportune sistemazioni atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
- recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo; si devono prevedere opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

3. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione) o di addizioni volumetriche a edifici esistenti con incremento di superficie coperta (SC), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà – cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria – dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
- i nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità privata pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

4. Per gli interventi citati al precedente comma 3 e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

5. Per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali

cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq di SC.

6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
 - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrato, ecc.;
 - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 34 Disposizioni generali per le fattibilità

1. Nel presente Titolo si definiscono le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistico-edilizie ed infrastrutturali ammesse dal PO in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio individuate nel territorio comunale.
2. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di II livello elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica.
3. Le carte di pericolosità individuano le problematiche fisiche presenti nel territorio comunale rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal Piano Operativo dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività ed il patrimonio esistente.
4. Oltre alle cartografie di pericolosità il quadro di riferimento normativo per la definizione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi ammessi dal PO è completato dalle disposizioni di cui al Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale per la gestione del rischio di natura geomorfologica (PAI "dissesti") ed al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale per la parte riguardante gli aspetti idraulici. In particolare a seguito dell'adozione del PAI "dissesti" con Del. n. 39 del 28 marzo 2024 della Conferenza Istituzionale Permanente, per quanto riguarda la realizzazione di interventi all'interno di aree a pericolosità geologica molto elevata ed elevata, valgono le misure di salvaguardia di cui alla Del. n. 40 del 28 marzo 2024 che rimarranno vigenti fino alla approvazione definitiva del PAI "dissesti".
5. Per tutti gli interventi relativi alle Aree soggette a vincolo espropriativo (AE), alle Opere pubbliche (OP) e alle Trasformazioni (AT) le condizioni di fattibilità sono definite e descritte nelle relative "Schede di fattibilità" che riportano le prescrizioni progettuali e gli approfondimenti di indagine da eseguire per il superamento delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche valutate in relazione alla tipologia e al dimensionamento degli interventi rispetto al contesto di pericolosità in cui si inseriscono.
6. Per tutti gli interventi diretti ammessi dal Piano Operativo si applicano i criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica individuati nei seguenti articoli.

Art. 35 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4), così come individuata dall'art. 49 delle Norme del Piano Strutturale, si applicano le misure di salvaguardia del PAI "dissesti" di cui all'art. 5 della Del. n. 40 del 28 marzo 2024. Eventuali interventi di nuova costruzione così come definiti ai sensi del comma 1, lettera r) della L.R. 41/2018 sono attuabili solo a seguito della preventiva realizzazione di opere di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione dei dissesti secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.1. delle direttive del D.P.G.R. n. 5/R/22 che permettono il declassamento dell'area dal grado di pericolosità molto elevata (G4) a pericolosità elevata (G3).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.1. delle direttive del D.P.G.R. n. 5/R/22.

2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3), così come individuata dall'art. 49 delle Norme del Piano Strutturale, si applicano le misure di salvaguardia del PAI "dissesti" di cui all'art. 6 della Del. n. 40 del 28 marzo 2024. L'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, da elaborare a livello di piano attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area prima e dopo la realizzazione dell'intervento e alla individuazione della eventuale necessità di effettuare, preventivamente, opere di messa in sicurezza e/o di mitigazione del rischio secondo quanto indicato al paragrafo 3.2.2. delle direttive del D.P.G.R. n. 5/R/22.
3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2) l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo è subordinata alla realizzazione dei normali studi geologici e geotecnici secondo la normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 17/01/18 e il D.P.G.R. n. 1/R/22, finalizzati anche alla verifica del non aggravio delle condizioni e dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

Art. 36 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2), così come definite dall'art. 47 delle Norme del Piano Strutturale, la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dal PGRA per le aree P3 (art. 8 della Disciplina di Piano) e P2 (art. 10 della Disciplina di Piano).

Per l'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità P1 non sono necessari particolari accorgimenti di carattere idraulico.

2. Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica all'interno delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) per opere per la gestione del rischio di alluvioni finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2, così come definito al comma m) punto 1 dell'art. 2 della L.R. 41/2018, si devono intendere quelle opere di cui all'art. 8 commi c) e d) della L.R. 41/2018.

Tali opere permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e/o di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

3. L'eventuale aggravio del rischio idraulico in altre aree, causato dalla realizzazione di un intervento nelle aree a pericolosità P3 o P2, dovrà essere valutato già a livello di piano attuativo o in sede di predisposizione del progetto edilizio, prendendo in considerazione la morfologia dell'area, l'assetto dei nuovi ingombri e/o delle modifiche degli ingombri a terra rispetto alla velocità e direzione del deflusso delle acque e ai battenti attesi individuati con gli studi idraulici di supporto al PS.

Nel caso si verifichino le condizioni per un aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione dell'intervento, il superamento delle stesse dovrà essere assicurato, di norma, mediante la realizzazione di una delle opere di cui all'art. 8 commi c) e d) della L.R. 41/2018.

4. In assenza di un corpo idrico recettore che assicuri il drenaggio e/o in mancanza della possibilità di provvedere alla stipula di una convenzione per il trasferimento degli effetti idraulici in altre aree, si potrà ricorrere ad interventi locali di compensazione idraulica volti a garantire il non aggravio delle condizioni di rischio.

Il volume d'acqua sottratto all'esondazione dai nuovi ingombri a terra e/o dall'eventuale rialzamento del piano di campagna per il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica rispetto al battente duecentennale potrà essere compensato mediante modifiche morfologiche di aree permeabili e/o la realizzazione di specifici manufatti, anche interrati, opportunamente dimensionati.

Gli interventi locali di compensazione di cui al punto precedente dovranno essere realizzati all'interno del lotto di intervento e a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica.

5. Tutti gli interventi di nuova edificazione e/o sul patrimonio edilizio esistente condizionati alla realizzazione delle opere di sopraelevazione e/o di difesa locale di cui ai commi c) e d) dell'art. 8 della L.R. 41/2018 dovranno tener conto di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm. da aggiungere all'altezza del battente idraulico duecentennale.
6. La realizzazione delle infrastrutture lineari o a rete ed il relativo adeguamento e/o ampliamento nelle aree a pericolosità P3 e P2 è disciplinata dall'art. 13 della L.R. n. 41/2018.

7. Per tutti gli interventi edilizi al di fuori del territorio urbanizzato si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 41/2018.

Art. 37 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata (S4), così come individuata dall'art. 50 delle Norme del Piano Strutturale, eventuali interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva esecuzione di opere di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.2.1. lettera a) delle direttive di cui al D.P.G.R. n. 5/R/20.
La realizzazione degli interventi sul patrimonio esistente è subordinata ai criteri definiti al paragrafo 3.2.1. lettera b) delle direttive di cui al D.P.G.R. n. 5/R/20.
2. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali di cui al punto 8.4.1 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (NTC), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento (8.4.2 delle NTC) o adeguamento sismico (8.4.3. delle NTC).
3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3) in sede di piano attuativo o dei progetti edilizi si applicano le prescrizioni di cui al paragrafo 3.6.4. delle direttive di cui al D.P.G.R. n. 5/R/20.
4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S2) si applicano le indicazioni del paragrafo 3.6.5. delle direttive di cui al D.P.G.R. n. 5/R/20.
5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S1) l'attuazione degli interventi non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge (NTC 2018 e D.P.G.R. n. 1/R/22).

Titolo V Tutele sovraordinate e di carattere generale

Art. 38 Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale

1. Nel territorio comunale ricadono la Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (codice IT5190004) e, con superficie marginale, la Zona Speciale di Conservazione ZSC "Monti del Chianti" (codice IT5190002).
2. Le Zone speciali di conservazione sono sottoposte a specifica normativa europea, nazionale e regionale: Direttive 1992/43/CEE (Habitat) e Direttiva 2009/147/CE, Legge 394/1991, D.P.R. 357/1997, D.M. 17/10/2007, D.M. 27/04/2010, D.G.R. n. 644/2004, D.G.R. n. 454/2008, D.G.R. n. 1006/2014, L.R. 30/2015, D.C.P. n. 25/2015, D.G.R. n. 1223/2015, D.G.R. n. 1319/2016 e D.G.R. n. 13/2022 o le più stringenti disposizioni dettate dal Piano di Gestione.
3. Per limitare l'impatto su habitat e specie tutelati, si dovrà:
 - limitare la circolazione motorizzata su strade e piste ad uso forestale agli interventi di interesse pubblico, ai tagli selvicolturali, ad altri interventi privati autorizzati e sottoposti a preliminare studio di incidenza;
 - non consentire la fruizione sportivo-ricreativa di percorsi, piste e aree aperte con mezzi motorizzati di qualsiasi natura;
 - limitare la sosta delle auto e dei mezzi motorizzati alle aree destinate a parcheggio fatte salve le categorie fragili e manifestazioni pubbliche autorizzate al fine di razionalizzare il carico turistico;
 - incentivare la conservazione (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali, utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.);
 - promuovere una gestione forestale coerente con le necessità di tutela per assicurare uno stato di conservazione di habitat e specie di interesse conservazionistico;
 - prevenire i rischi di incendio e la diffusione di specie alloctone negli ambienti forestali;
 - mantenere o ripristinare elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica quali stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, fossi, muretti a secco, terrazzamenti, pascoli, siepi, filari alberati, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie.

4. I piani attuativi, comunque denominati, i piani di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte pSIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, sono sottoposti alle procedure di Valutazione di Incidenza secondo quanto disposto dall'art. 87 comma 1 della L.R. 30/2015.

Gli interventi o progetti non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti o necessari alla gestione dei siti, ma che interessano in tutto o in parte pSIC e siti della Rete Natura 2000, o che possono avere incidenze significative sugli stessi siti, anche se ubicati al loro esterno, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, sono sottoposti alle procedure di Valutazione di Incidenza secondo quanto disposto dall'art. 88 commi 1 e 2 della L.R. 30/2015.

5. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale è opportuno introdurre, se pertinenti, gli interventi di miglioramento ambientale per la salvaguardia e il miglioramento di specie ed habitat tutelati nelle ZSC.
6. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dal Piano di Gestione.

Art. 39 Sensibilità degli acquiferi

1. In relazione alla classificazione della sensibilità degli acquiferi individuata dalla Carta ST IG 1 del PTCP di Siena, all'interno delle aree sensibili di classe 1 (vincolo elevato) e delle aree sensibili di classe 2 (vincolo medio) si applicano specifiche norme di tutela definite agli articoli 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP.

Art. 39 bis Potenziale archeologico

1. La Carta del potenziale archeologico, elaborata a partire dal censimento dei siti archeologici noti per il territorio comunale (Catalogo delle attestazioni storico-archeologiche del Piano Strutturale), è definita attraverso valutazioni di carattere storico-archeologico articolate sulla base degli indizi a disposizione, dipendenti sia dalle condizioni di conservazione del deposito archeologico nel sottosuolo (o delle sue manifestazioni in superficie) sia dalle tipologie di indagini a disposizione del ricercatore per la raccolta e l'interpretazione dei dati, tenendo conto anche degli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo.

In relazione alla classificazione del potenziale archeologico si applicano le disposizioni dei successivi commi 4 e 5.

2. Per le aree interessate dalle attestazioni archeologiche schedate il potenziale archeologico è articolato in due gradi:
 - medio · riferito a siti che presentano depositi archeologici mediamente rilevanti per tipologia (aree di frequentazione, non meglio identificabili o caratterizzabili), per reperti recuperati (scarse restituzioni o materiali sporadici), per condizioni non ottimali di conservazione del deposito nel sottosuolo e per una limitata area di impatto delle presenze archeologiche rispetto al territorio circostante;
 - alto · riferito a siti che presentano depositi archeologici altamente rilevanti per tipologia (categorie insediative ben riconoscibili o strutturate), per reperti recuperati (alta densità di restituzione e concentrazioni di materiali precisamente definite e individuabili), per buone condizioni di conservazione del deposito nel sottosuolo e per una relativamente ampia area di impatto delle presenze archeologiche rispetto al territorio circostante; rientrano all'interno di questa categoria anche le aree per le quali sono segnalate evidenze monumentali: centri insediativi, religiosi o fortificati, aree sepolcrali con presenza di elementi architettonici e/o strutture ipogee, ecc.

Le aree prive di presenze archeologiche non sono classificate perchè l'assenza di dati potrebbe essere tanto effettiva quanto invece legata alla mancanza di diagnostica archeologica, quindi all'impossibilità di verificare i contesti. Nel caso di mancanza di attestazioni archeologiche in corrispondenza delle aree di trasformazione previste dal Piano Operativo la classificazione è di potenziale non valutabile, in quanto tale mancanza non può essere interpretata come assenza certificata di un potenziale archeologico, ma piuttosto come definizione di uno spazio non valutabile per assenza di indagini archeologiche (o di condizioni idonee alla loro realizzazione, caso frequente per le aree urbane e per gli spazi non soggetti a lavorazioni agricole) che permettano di esprimersi nel merito.

3. Nel caso di opere e/o progetti privati che interessino il sottosuolo

- se ricadenti in aree di potenziale archeologico non valutabile dovrà essere data comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, al fine di consentire le attività ispettive di competenza;
 - se ricadenti in aree di potenziale archeologico medio dovranno essere sottoposte all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo mediante la presentazione del progetto o di uno stralcio di esso almeno 30 giorni prima dalla data di inizio lavori per le valutazioni di competenza al fine di richiedere l'eventuale attivazione dell'assistenza archeologica in corso d'opera o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive;
 - se ricadenti in aree di potenziale archeologico alto dovranno essere sottoposte all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo mediante la presentazione del progetto o di uno stralcio di esso almeno 30 giorni prima dalla data di inizio lavori per le valutazioni di competenza al fine di richiedere l'eventuale attivazione dell'assistenza archeologica in corso d'opera o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive o di saggi o trincee preventive;
 - nel resto del territorio comunale 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), 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.
4. Nel caso di opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo in tutto il territorio comunale gli interventi devono essere sempre sottoposti al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. 42/2004 e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.lgs. 36/2023 (all. I.8).

Capo I Beni paesaggistici

Art. 40 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
 - *I parco e i due viali alberati della Tenuta di Arceno* (ID 905216 – D.M. 25/02/1955; notificato ad personam);
 - *Il bosco di Barbaione* (ID 9052331 – D.M. 27/09/1965; notificato ad personam);
 - *Zona di Geggiano* (ID 9052281 – D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972);
 - *Località Certosa di Pontignano* (ID 9052092 D.M. 16/06/1966; G.U. 167 del 1966);
 - *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, elaborato 3B, Sezione 4, del PIT-PPR e, per la *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana*, alla disciplina contenuta nell'Allegato A al Decreto di vincolo.

Art. 41 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

1. Nel caso di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
3. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
 4. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
 5. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
 6. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
 7. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
 8. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
 9. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 42 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia

1. Nel caso di territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche;
 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
3. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
4. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 43 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento

1. Nel caso di territori coperti da foreste e da boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e sottoposti a vincolo di rimboschimento si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
3. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 44 Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale e ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. Le aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale, in conformità al PTCP, costituiscono intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici riconosciuti.
2. In tali aree sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
3. La realizzazione di annessi rurali e l'installazione di manufatti aziendali agricoli e di manufatti per l'agricoltura amatoriale dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e ove opportuno adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio di cui al precedente comma, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive.
4. Negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici – a San Gusmè e a Vagliagli – non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti.

Non sono inoltre consentite la realizzazione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime e l'installazione di manufatti aziendali temporanei di durata inferiore a due anni di cui all'art. 78 comma 2.

Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento di cui al precedente Titolo III, saranno sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.

Art. 45 Aree di pertinenza degli aggregati

1. Le aree di pertinenza degli aggregati, in conformità al PTCP, che le sottopone a particolare normativa di tutela paesaggistica, non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree sono pertanto da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali – caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali (vite/ulivo/seminativi), della forma e della dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini in genere coincidenti con la rete scolante principale – e la vegetazione non colturale (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati), al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. Non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del PTCP e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 86;
 - b) si dovrà prevedere l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti che deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.

Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.

4. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento di cui al precedente Titolo III, saranno sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.

5. Nelle aree di pertinenza degli aggregati non è consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici.

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA), in conformità al PTCP, sono soggette ad una disciplina di tutela che è affidata alle competenze provinciali e che esclude, di norma, ogni forma di nuova edificazione. Qualsiasi previsione di trasformazione, affinché si dimostri coerente con il contesto di riferimento, dovrà essere supportata da adeguati approfondimenti valutativi rispettando criteri e indicazioni contenuti nella norma provinciale.
2. In tali aree ricadenti nel territorio rurale si devono osservare le seguenti disposizioni:
 - la nuova edificazione per abitazioni rurali è consentita esclusivamente alle aziende agricole il cui centro aziendale ricada interamente all'interno delle aree di pertinenza dei BSA ed a condizione che, attraverso un P.A.P.M.A.A. da assoggettare alle procedure e contenuti di Piano Attuativo, – a seguito di specifici studi – si dimostri l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, da valutare di concerto con la Provincia e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTCP;
 - la realizzazione di nuovi annessi agricoli o loro ricollocazione in altro luogo all'interno delle aree di pertinenza dei BSA tramite sostituzione edilizia è ammessa alle stesse condizioni del precedente alinea;
 - la ricollocazione di annessi agricoli nello stesso sedime tramite sostituzione edilizia è ammessa a condizione che l'intervento sia sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio;
 - per le aziende agricole il cui centro aziendale ricada all'interno delle aree di pertinenza dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A., come di seguito indicati:
 - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati a terra limitatamente a quelli di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 78, comma 3, non diversamente collocabili;
 - manufatti aziendali non temporanei, di cui al successivo art. 79 comma 1, lett. a), quali basamenti, platee, volumi tecnici e impianti, serbatoi, cisterne strettamente funzionali allo svolgimento delle attività agricole, se non diversamente collocabili; non sono invece consentiti i manufatti prefabbricati, i tunnel per il ricovero dei foraggi e le tettoie di cui all'art. 79 comma 1 lett. b);
 - sostituzione dei manufatti esistenti assimilabili a quelli di cui all'art. 70, comma 3, lett. b) della L.R. 65/2014.
3. Nelle aree di pertinenza dei BSA, nel territorio rurale, sono consentiti i seguenti interventi, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 86 e a condizione che siano sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio e valutati sulla base dei criteri dettati dall'art. 13.14 del PTCP:
 - a) volumi pertinenziali, laddove consentiti dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
 - b) addizioni volumetriche, laddove consentite dalle discipline di intervento, di cui al precedente Titolo III;
 - c) piscine interrate pertinenziali, alle condizioni dettate dalle presenti Norme;
 - d) variazioni ai tracciati stradali interni e di servizio alle aziende, nel rispetto dei criteri di tutela e di valorizzazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 87 delle presenti Norme e delle disposizioni per la viabilità di matrice storica di cui al successivo art. 47;
 - e) annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime, manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale e per gli allevamenti amatoriali e animali d'affezione, manufatti amatoriali per il ricovero dei cavalli, manufatti a supporto dell'attività venatoria e per l'escursionismo, di cui ai successivi artt. 76, 81, 82, 83, 84 e 85.
4. Nelle aree di pertinenza dei BSA ricadenti all'interno del territorio urbanizzato sono consentiti gli interventi ammessi e previsti dal Piano Operativo, individuati nelle Tavole di progetto in scala 1:2.000, a condizione che siano sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio e valutati sulla base dei criteri dettati dall'art. 13.14 del PTCP.
5. In ogni caso le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela. Il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni individuate dal presente PO degli edifici individuati come BSA dal PTCP e ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1, t2, t3 o t4 è ammissibile solo nei casi in

cui risulti compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati e a condizione che il nuovo uso comporti il rispetto delle tessiture agrarie di valore e dei caratteri storici del contesto.

6. Nelle aree di pertinenza dei BSA non è consentita la realizzazione di impianti agrivoltaici.

Art. 47 Viabilità di matrice storica e opere di corredo

1. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 sono riportati i tracciati della viabilità di matrice storica, riconosciuti quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.

La viabilità di matrice storica e le strade bianche, di cui al successivo art. 48, sono individuate altresì quali componenti interessate dal Progetto di Paesaggio "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi", per le quali valgono le disposizioni di cui agli artt. 4, 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso.

2. Gli interventi che interessano la viabilità di matrice storica sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica;
 - siano conservati le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, croci votive...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, filari).

3. Eventuali variazioni di modesta entità ai tracciati esistenti sono ammesse sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza della circolazione oppure per la messa in sicurezza idraulica, oppure per ripristinare un percorso storico, e dovranno comunque essere sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

Dovranno comunque essere mantenuti gli elementi caratterizzanti, in particolare le dimensioni in sezione, in modo da garantire la continuità con il tracciato esistente, salvaguardando per quanto possibile gli elementi di corredo di valore storico-tradizionale sopra citati.

Tali variazioni devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione e dimensioni e non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario, aderendo alle geometrie fondiarie esistenti, ove possibile recuperando percorsi o tracce di essi, ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno. Non sono in ogni caso ammesse modifiche ai tracciati che comportino la necessità di significativi rimodellamenti del terreno e/o la realizzazione di muri di contenimento e non sono consentite variazioni dei tracciati con spostamento da crinale a versante. Dovranno essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che alterino gli elementi di valore e le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio.

Valgono altresì le disposizioni riferite alla rete delle strade bianche e le disposizioni di cui all'art. 7 del Progetto di Paesaggio "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi".

Per le dotazioni vegetali si dovranno impiegare specie coerenti con il contesto rurale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso.

4. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.

Art. 48 Strade bianche

1. Le strade bianche rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza. Le strade bianche sono individuate altresì quali componenti interessate dal Progetto di Paesaggio "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi", per le quali valgono le disposizioni di cui agli artt. 4, 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso. Fermo restando quanto definito al precedente articolo nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica e le disposizioni per le strade vicinali di cui al successivo art. 53, per le strade bianche si dovranno osservare le prescrizioni e gli indirizzi seguenti.
2. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

3. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate;
- ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui, dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine o altri materiali stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Gli interventi dovranno comunque essere sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

Art. 49 Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica

1. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolino e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.
2. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
3. La localizzazione dei tratti della viabilità principale e dei punti lungo tali percorsi connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.

Art. 50 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.

Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.

2. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.

Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.

3. A titolo esemplificativo sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), e ontano nero (*Alnus glutinosa*). Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.

Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*) lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie aliene segnalate.

Titolo VII Mobilità

Art. 51 Ferrovia

1. L'ambito M1 corrisponde alle aree appartenenti alla linea ferroviaria Siena-Chiusi.
L'ambito è interamente destinato alla mobilità su ferro.
2. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dalla linea ferroviaria, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti.

Art. 52 Viabilità principale

1. Il PO individua i principali tracciati stradali della rete viaria, con esclusione delle strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi di distribuzione interna agli insediamenti. La viabilità principale comprende il tracciato del Raccordo Siena-Bettolle (M2) e i tracciati provinciali e comunali di collegamento tra i centri abitati e le aree produttive all'interno del territorio comunale e dei Comuni contermini (M3).
In tali strade sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
2. Nei tratti urbani (M3.1) dovranno essere adottate specifiche misure per il miglioramento della sicurezza, in particolare a favore della componente pedonale e ciclistica, anche con strumenti di moderazione del traffico che comportino il ridisegno della sezione stradale.
3. Sui tracciati M3 appartenenti alla rete viaria di matrice storica sono consentiti eventuali interventi di adeguamento derivanti da dimostrate necessità di miglioramento della sicurezza della stradale nel rispetto dei criteri definiti all'art. 47 delle presenti Norme ai fini del miglior inserimento ambientale e paesaggistico.
Resta fermo quanto stabilito all'art. 48 delle presenti Norme per la tutela delle strade bianche.
4. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale (in particolare nel caso del Raccordo Siena-Bettolle), dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti; negli interventi sui manufatti stradali, è auspicabile inoltre la creazione di ulteriori passaggi faunistici.

Art. 53 Strade vicinali

1. Le strade vicinali sono definite nel Repertorio comunale denominato "Nuova classificazione della viabilità vicinale del Comune di Castelnuovo Berardenga", che comprende tracciati pubblici e privati, costituiscono la rete di percorribilità integrativa della viabilità principale.
Per tali strade dovrà pertanto essere garantita la percorribilità pubblica.
2. Fatto salvo il rispetto di quanto stabilito agli artt. 47 e 48 delle presenti Norme per la tutela della viabilità di matrice storica e delle strade bianche, per le strade vicinali sono consentiti i seguenti interventi:
 - sistemazione e contenimento del fondo stradale a macadam, compreso l'adeguamento in larghezza del tracciato, ovvero sistemazione con conglomerato cementizio di colore chiaro per i tratti posti in prossimità degli edifici;
 - opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - manutenzione o adeguamento funzionale con eventuale parziale modifica del tracciato esclusivamente per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione oppure per dimostrate necessità di allontanamento da edifici esistenti, che dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri orografici del terreno;
 - mantenimento e integrazione di piantumazioni arboree e siepi nel rispetto delle specie vegetali tradizionali.

Art. 54 Percorsi escursionistici – abrogato

Titolo VIII Territorio urbanizzato

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Castelnuovo Berardenga sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti.
2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:
 - tessuti di antico impianto dei nuclei urbani (U1)
 - altri tessuti urbani di antico impianto (U2)
 - tessuti recenti prevalentemente residenziali a tipologie miste (U3)
 - tessuti recenti residenziali pianificati e unitari (U4)
 - altri tessuti recenti residenziali (U5)
 - aree produttive (U6).
3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.
2. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2, t3 e t4, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.
3. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 30 delle presenti Norme.
4. Sono ammesse altresì le tettoie fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.
5. La realizzazione di piscine (e di vasche con finalità analoghe) è consentita con esclusione del tessuto U6 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2, mentre nei tessuti U1 sono ammesse esclusivamente per le strutture turistico-ricettive; in tutti i casi la realizzazione di piscine è consentita a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015;
- Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.
- La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
- la superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. e la profondità non dovrà superare 1,80 ml.;
 - la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
 - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.
- Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 30 comma 2 punto d) delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.
6. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2, t3 e t4 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.
- La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio.
7. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
8. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.
9. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente nelle aree produttive U6.

Art. 57 Tessuti di antico impianto dei nuclei urbani (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono ai principali nuclei urbani di antica formazione, cioè i centri storici del capoluogo, di San Gusmè, di Villa a Sesta e di Vagliagli.

Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il PO attribuisce a tali tessuti prevalentemente discipline di intervento di tipo t2, t3 e t4.

2. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme
- attività turistico-ricettive limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 19 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

5. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

Art. 58 Altri tessuti urbani di antico impianto (U2)

1. I tessuti U2 comprendono gli insediamenti urbani di antico impianto di San Piero, Monteaperti, Pianella, San Giovanni a Cerreto, Colombaio, Poggiarello e Quercegrossa. Si tratta di insediamenti lineari di matrice storica, con cortine edilizie lungo strada, oppure di insediamenti di origine rurale o comunque originariamente extraurbani ormai parte delle aree urbanizzate in conseguenza dello sviluppo dei centri abitati.

Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale e edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il PO attribuisce a tali tessuti prevalentemente discipline di intervento di tipo t2, t3 e t4.

2. All'interno dei tessuti U2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme
- attività turistico-ricettive limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 19 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

Art. 59 Tessuti recenti prevalentemente residenziali a tipologie miste (U3)

1. I tessuti U3 comprendono insediamenti urbani prevalentemente recenti caratterizzati da tipologie miste alle quali corrisponde spesso anche la presenza di più funzioni, oltre a quella residenziale, legate anche alla collocazione lungo tracciati viari importanti.

Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t5 e t6.

2. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme
- attività turistico-ricettive limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1 ed e3 come definite all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 60 Tessuti recenti residenziali pianificati e unitari (U4)

1. Nei tessuti U4 rientrano insediamenti residenziali recenti esito di pianificazione e con caratteristiche unitarie.

Tali tessuti comprendono edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma connotati appunto da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t5 e t6.

2. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività direzionali e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 13 delle presenti Norme
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 65 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
4. Al fine di salvaguardare l'unitarietà dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, semprechè ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:
 - modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
 - modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.

Art. 61 Altri tessuti recenti residenziali (U5)

1. I tessuti U5 comprendono insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale.
Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t5 e t6.
2. All'interno dei tessuti U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza
 - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme
 - attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1 come definite all'art. 13 delle presenti Norme
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 62 Aree produttive (U6)

1. Le aree produttive U6 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, che comprendono edifici e complessi edilizi di formazione recente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ai quali il PO attribuisce prevalentemente discipline di intervento di tipo t7.
2. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio con esclusione della tipologia e4 come definita all'art. 13 delle presenti Norme
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Non sono ammesse la residenza – salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo – e le attività turistico-ricettive.

Titolo IX Territorio rurale

Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali

Art. 63 Criteri di articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è articolato sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale. Tale articolazione fa in particolare

riferimento all'individuazione della struttura agraria e della struttura ecosistemica, distinguendo quindi, ai fini dell'applicazione delle discipline del presente Titolo, i seguenti ambiti:

- alta collina e collina boscata (R1);
- fascia nord delle Masse della Berardenga (R2);
- fascia sud delle Masse della Berardenga (R3);
- colline del Chianti (R4);
- Masse di Siena (R5);
- fondovalle dell'Arbia, del Malena e dell'Ombrone (R6);
- Crete (R7);
- fondovalle dell'Ambra (R8);
- connessioni ecologiche lungo i corsi d'acqua (R9).

Gli ambiti sono riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).

2. L'ambito R1 comprende le parti collinari e altocollinari, prevalentemente boscate, dove sono presenti aree intercluse di mosaico colturale a vigneto e oliveto; include inoltre la zona di Pian del Sentino, connotata da un mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale.
3. L'ambito R2 corrisponde alla parte delle Masse della Berardenga caratterizzata dal mosaico collinare con prevalenza di oliveto e vigneto.
4. L'ambito R3 corrisponde invece alla fascia sud delle Masse della Berardenga, intorno al capoluogo, caratterizzata dal mosaico colturale boscato.
5. L'ambito R4 individua le colline del Chianti, che occupano buona parte del territorio comunale a ovest, caratterizzata dal mosaico collinare con prevalenza di oliveto e vigneto e con estese aree di viticoltura; nei contesti marginali sono presenti anche seminativi tendenti alla rinaturalizzazione.
6. L'ambito R5 – le Masse di Siena – è dominato dall'associazione tra seminativo e vigneto.
7. L'ambito R6 comprende la fascia di fondovalle dell'Arbia e del Malena, tra Pianella e Casetta, e quella dell'Ombrone, in prossimità della Colonna del Grillo, entrambe caratterizzate da seminativi semplificati.
8. L'ambito R7 corrisponde all'area paesaggistica delle Crete, dominata da seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale.
9. L'ambito R8 individua il fondovalle dell'Ambra, al confine con Bucine, caratterizzato da seminativi semplificati in un'area a bassa pressione insediativa.
10. L'ambito R9 comprende gli elementi primari di connessione della rete ecologica – Bozzone, Arbia, Malena, Ombrone e Ambra – e gli altri corsi d'acqua principali – Ambrella, Avernino, Bicornia-Coggia, Biena, Bornia, Chieci, Chiochi, Mulinaccio, Romito, Termine, Querciola, Massellone, Scaggione, Scheggiolla, Sorrione e Staggia –.
11. Sono individuati inoltre i seguenti contesti che presentano caratteristiche assimilabili ad ambiti periurbani: R2.1 e R3.1 (capoluogo), R5.1 (Ponte a Bozzone), R6.1 (Casetta), R9.1 (Pianella e Casetta).

Al loro interno sono ammessi, laddove compatibili con eventuali vincoli insistenti sull'area:

- orti amatoriali, con dimensione minima di 500 mq., eventualmente dotati di un manufatto di supporto di Superficie Coperta massima di 6 mq. e altezza massima di 2,50 ml., con struttura e tamponamenti in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere, semplicemente appoggiato al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati, e senza dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; per la formazione degli orti amatoriali è richiesta la definizione di un progetto, comunque da convenzionare che, nel caso di Casetta, è obbligatorio per qualsiasi intervento tra quelli ammessi dal presente comma;
- spazi per attività all'aperto di carattere ricreativo e con finalità socio-culturali, svolte da associazioni o gruppi di cittadini, che non determinino trasformazioni permanenti eccedenti eventuali limitati movimenti di terra per regolarizzare la conformazione del suolo e livellare il terreno, e le predisposizioni utili al montaggio di strutture temporanee in occasione di eventi e iniziative, con esclusione di superfici impermeabilizzate;
- spazi per attività sportive informali, svolte da associazioni o gruppi di cittadini, senza rimodellamenti del suolo e senza realizzazione di superfici impermeabilizzate.

Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela della maglia poderale e degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi, muri a secco), eventualmente da reintegrare, senza alterazione del

reticolo idraulico superficiale e delle fasce ripariali. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo ventennale.

Art. 64 Disposizioni generali per il territorio rurale

1. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
- la viabilità podereale ed interpodereale;
- le siepi arboree arbustive;
- i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
- i viali alberati.

Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

2. Negli interventi dovrà essere sempre garantita la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.

3. È consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti. Valgono per questo altresì le disposizioni riferite alla rete delle strade bianche e le disposizioni di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto di Paesaggio "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia, dei Colli e delle Crete senesi".

Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

4. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.

5. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati.

6. Fatto salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

7. Le aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., sono da considerare non idonee all'installazione di impianti solari fotovoltaici con moduli ubicati a terra e agrivoltaici.

Art. 65 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale

1. Il Piano Operativo distingue nel territorio rurale gli insediamenti di matrice storica di pregio e/o di valore storico-documentale e l'insediamento diffuso di formazione recente o comunque non caratterizzato da significativo valore.
2. Gli insediamenti di matrice storica di pregio e/o di valore storico-documentale sono articolati nei seguenti tipi insediativi:
 - i nuclei e gli aggregati, che corrispondono ad insediamenti moderatamente strutturati, spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, che ne fanno piccoli centri con una chiara identità ed autonomia; essi sono identificati nelle tavole di progetto del PO da perimetro e codice univoco (abbinati rispettivamente dalla lettera n e dalla lettera a) e sono singolarmente disciplinati al Capo V del presente Titolo;
 - i grandi complessi, che comprendono le ville, le ville-fattoria, le strutture specialistiche di origine religiosa o difensiva e gli insediamenti colonici in genere che sono connotati da particolare rilevanza dal punto di vista dimensionale e da marcati caratteri di unitarietà; essi sono identificati nelle tavole di progetto del PO con specifica campitura; le aree con disciplina specifica sono rappresentate anche da perimetro e codice univoco (abbinato alla lettera v), che rinvia al Capo V del presente Titolo;
 - altri complessi ed edifici rurali di matrice storica, identificati nelle tavole di progetto del PO con specifica campitura; le aree con disciplina specifica sono rappresentate anche da perimetro e codice univoco (abbinato alla lettera c), che rinvia al Capo V del presente Titolo.

Art. 66 Interventi sugli edifici

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 3 per le aziende agricole, deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento indicato dalle Tavole di progetto del PO o, per edifici, complessi e manufatti non di pregio architettonico o valore storico documentale, per i quali le Tavole di progetto del PO non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento – compresi quelli legittimi esistenti non cartografati –, i limiti previsti dalla disciplina di intervento t6.
2. Per gli edifici e i complessi edilizi di antica formazione dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di finitura e di arredo riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, così come indicato anche al successivo art. 72 per gli spazi di pertinenza.

Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.

Negli interventi su edifici di matrice storica si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono pertanto ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
 - parapetti in cemento armato a vista;
 - intonaci in malta di cemento;
 - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
 - avvolgibili e rotolanti;
 - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.
3. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4, t5 o t6, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 commi 1 bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che nel caso di ampliamenti volumetrici devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:
 - a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;
 - b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

Qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, gli ampliamenti di cui alla lettera a) sono ammessi anche nel caso di annessi agricoli con disciplina di intervento t3.

3. Nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 86 delle presenti Norme.
4. Per i nuclei e le case isolate ed in generale negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura, i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dalla D.P.G.R. n. 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; i medesimi indirizzi sono da considerare anche nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

Art. 67 Usi compatibili degli edifici

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, valgono le prescrizioni riportate ai seguenti commi.
2. Secondo le destinazioni d'uso in atto e in relazione alle discipline di intervento attribuite dal PO per gli edifici ed i complessi edilizi nel territorio rurale sono consentiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso:
 - per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le destinazioni spazi e attrezzature di servizi pubblici, gli uffici privati compatibili a carattere professionale, le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (inclusi nella sottocategoria e1), i laboratori di artigianato di servizio di tipo b3;
 - per le abitazioni civili (unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale), sono sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, quali ad esempio gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale; nel caso di edifici con disciplina di intervento t5 o t6 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale – nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dal piano – o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo comma 5.
 - Per gli altri edifici con discipline di intervento t1, t2, t3, t4 o t5, oltre che quelli per la destinazione agricola, gli usi consentiti sono quelli residenziale – in ogni caso non consentita per gli edifici con disciplina di intervento t5 e SE superiore a 300 mq. –, direzionale e di servizio, limitatamente agli studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale, quelli per attrezzature e servizi pubblici, e artigianale di servizio b3; per le seguenti categorie di edifici con le medesime discipline di intervento sono altresì consentiti, alle condizioni di seguito specificate, ulteriori usi:
 - a) nei nuclei rurali e negli aggregati:
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 come definita all'art. 11 delle presenti Norme;
 - attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme;
 - b) nei grandi complessi edilizi, esclusivamente nel caso di intervento riguardante l'intero complesso edilizio:
 - attività turistico-ricettive limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme; in tale caso, come complementari e integrati, sono compatibili anche:
 - gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
 - gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive;
 - attività direzionali e di servizio nelle sotto-categorie e2 ed e4, come definite all'art. 13 delle presenti Norme.
3. Per gli edifici con disciplina di intervento t6 e per gli edifici con disciplina di intervento t5 con SE superiore a 300 mq. è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature di servizio pubbliche, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale, attività

artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici, oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento.

4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste al successivo comma; per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 50 mq. Nel caso dei grandi complessi nell'edificio principale (villa, fattoria, casa colonica) le unità immobiliari originate devono risultare con una Superficie edificata (SE) minima non inferiore a 120 mq. e media non inferiore a 150 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste.
5. Non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 12 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con disciplina t1, t2, t3 e t4 e SE inferiore a 80 mq.
6. In tutti gli insediamenti i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale. Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

Art. 68 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.
2. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
3. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.
5. In riferimento a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i. possono essere considerate opere di sistemazione ambientale le opere volte a:
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato o ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.

Art. 69 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali

1. Nei frazionamenti di edifici a destinazione residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.
Per gli edifici di pregio architettonico o di rilevante valore storico documentale, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1 oppure t2, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.
2. Nei frazionamenti è necessario che:
 - a) le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificata (SE) media non inferiore a 80 mq., con una superficie minima di 60 mq.;
 - b) per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.
3. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 72.

Art. 70 Interventi di ripristino di edifici di interesse storico-testimoniale o di parti di essi

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o nella schedatura effettuata ai sensi della L.R. 59/1980 parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – per i quali si possa determinare in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati originari, oltre che l'effettiva localizzazione; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.
2. Ai fini del recupero di cui al comma 1 le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura e comunque a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro.
3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti è equiparata alla disciplina di intervento di tipo 3 (t3). Nel caso in cui non si riescano a reperire immagini o simili o qualora le fonti non fossero sufficienti a descrivere il

manufatto, dovrà essere prodotto adeguato studio sulla tipologia di edificio di cui si trattava, le sue funzioni e quant'altro necessario a farne comprendere il passato utilizzo, anche in riferimento a edifici limitrofi o simili, per forme e funzioni, tipici del contesto territoriale. Tale analisi mirerà ad individuare i caratteri ricorrenti come consistenza, caratteristiche formali e costruttive dell'edificio e degli elementi caratterizzanti come le aperture e gli altri elementi dei prospetti e degli spazi esterni, distribuzione originaria degli spazi interni, particolari decorativi, materiali e tecniche di finitura.

5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
6. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la disciplina di intervento t3.

Art. 71 Autorimesse pertinenziali e locali interrati

1. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria del suolo, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima 1:1 e la viabilità esistente. In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 19 delle presenti Norme, dovranno per questo riferirsi a edifici esistenti che ne sono privi a destinazione residenziale e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE), secondo le disposizioni regionali. Per tali autorimesse si dovrà pertanto costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento attraverso la sottoscrizione di atto d'obbligo.

Gli interventi dovranno collocarsi in relazione evidente con l'edificio di cui costituiscono pertinenza e l'autorimessa potrà essere realizzata solo nel caso in cui ciò non interferisca con gli elementi di pregio presenti nel resede storico riconosciuto.

2. La realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinati ad autorimesse pertinenziali – è consentita entro i limiti dimensionali della Superficie Coperta dell'edificio e con accesso interno, con esclusione degli edifici con disciplina di intervento t1 e t2.
3. Fermo restando quanto definito per ciascun tipo di disciplina di intervento, è ammessa infine la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati, anche fuori dal sedime degli edifici, negli spazi pertinenziali, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici – come adeguatamente dimostrato e graficizzato attraverso appositi elaborati – ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

La realizzazione dei volumi tecnici interrati e delle cisterne non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

Art. 72 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili.

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall'art. 68 delle presenti Norme.

2. Nel caso degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale, come definiti al precedente art. 65, esse sono individuate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000; tali perimetri possono essere precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari. Da esse devono essere comunque sempre escluse le aree coltivate, mentre un riferimento certo è senz'altro costituito dagli spazi che conservano ben

leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi, tipologici e gli stessi caratteri architettonici dell'insieme.

Nel caso di edifici isolati o complessi edificati che risultino interamente in stato di abbandono da almeno dieci anni alla data di adozione del presente piano il progetto di recupero, se complessivo, potrà proporre una pertinenza più estesa di quella indicata nelle Tavole di progetto del PO purché il perimetro sia comunque riferito prioritariamente a elementi di divisione esistenti, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, corsi d'acqua e tracciati viari, e l'area compresa rimanga il più possibile circoscritta; le proposte di modifica della pertinenza saranno in tal caso sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.

3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.

La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
 - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
 - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastrate devono essere mantenute in essere, prevedendo – ove necessario – il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di

specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

7. Sono ammesse le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle strutture in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con montanti e travi in legno o metallo e non tamponate, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristiche è consentita l'installazione di una tettoia (o pergola) per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
8. È consentita la realizzazione di piscine – una per ogni complesso edilizio (spesso indicato da toponimo), a cui corrisponde un'unica area di pertinenza o, nel caso di edifici recenti, l'areale legato a relazioni di complementarietà con gli stessi, comunque quale esito di un progetto da considerarsi unitario – a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.

Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10% e ne deve essere dimostrata la fattibilità attraverso studio geologico di dettaglio. La realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modificazione di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo.

La vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 60 mq. di superficie, mentre per i complessi edilizi che includono due o più edifici residenziali la superficie della vasca non potrà essere superiore a 90 mq. Per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture alberghiere è ammessa una superficie massima della vasca di 150 mq., eventualmente articolata in due vasche (la seconda con superficie massima di 30 mq.), sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni.

Non è ammessa la realizzazione di un'ulteriore piscina nel caso di complessi edilizi dove siano già presenti una o più piscine, salvo l'eventuale seconda vasca (con superficie massima di 30 mq.) consentita per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture alberghiere in presenza di una piscina esistente di superficie non superiore a 120 mq.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- la profondità non dovrà superare 1,80 ml.;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, oppure di colore grigio scuro/nero;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

La realizzazione di biopiscine, ovvero specchi d'acqua con sistemi di depurazione completamente naturali e laghetti artificiali per la balneazione, con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato, sarà valutata puntualmente dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica, oltre al corretto inserimento paesaggistico e all'assenza di significativi rimodellamenti del terreno.

Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 30 comma 2 punto d) delle presenti Norme non sono ammesse nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2; resta comunque fermo quanto sopra riportato in merito alla loro localizzazione.

9. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni o altri elementi di partizione si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- dovranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

Non è in alcun caso ammessa la realizzazione di partizioni degli spazi originariamente comuni generatori dei complessi e degli aggregati cioè strade, slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici e spazi qualificati come unitari (giardini storici, ...).

10. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., opportunamente schermati ed orientati verso il basso.

11. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo III Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura

Art. 73 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. I Programmi Aziendali, nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
3. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
 - nuova edificazione di abitazioni rurali;
 - nuova edificazione di uno o più annessi rurali per una SE complessiva maggiore di 800 mq.;
 - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
 - nuova edificazione di annessi nelle aree di pertinenza dei beni storico/architettonici (BSA) individuati dal PTC di Siena, di cui al precedente art. 46;
 - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.
4. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento

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

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- nuclei arborati di pregio;
- boschi e tipologie forestali;
- elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
- emergenze floristiche e faunistiche;
- 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 (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
- viabilità rurale e storica;
- tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.

5. Il Programma Aziendale censisce altresì le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:

- elementi di frammentazione ecologica;
- criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
- criticità relative alle alberature presenti;
- altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.

6. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele.

Art. 74 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Ferme restando le condizioni di legge e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola dotata delle superfici fondiari minime, di cui almeno il 50% dovrà essere accorpato ai nuovi edifici, può, se sussistono le condizioni, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A..

2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali non è consentita nelle aree di pertinenza dei BSA e degli aggregati e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, di cui ai precedenti artt. 44-45-46, e nell'ambito R9, mentre negli altri casi è consentita tramite:

- nuova edificazione;
- riconversione o trasferimento di volumetrie legittime esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo.

Negli ambiti R1, R5, R6, R7 e R8 la realizzazione di nuove abitazioni rurali può essere ammessa esclusivamente se in corrispondenza del centro aziendale, nella logica di integrazione di un nucleo edificato esistente.

3. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:

- privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
- impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di Superficie utile (SU). Nel caso in cui la nuova unità abitativa sia anche l'esito di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti per una Superficie edificata (SE) minima di 50 mq., la dimensione massima ammissibile è di 130 mq. di Superficie utile (SU). La nuova unità abitativa non potrà comunque essere inferiore a 70 mq di SU.
La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml.
6. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

Art. 75 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli realizzati tramite Programma Aziendale ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. Nell'ambito R9 la realizzazione dei nuovi annessi agricoli potrà essere ammessa esclusivamente nel caso di aziende agricole ricadenti interamente in tale ambito e nel caso di assenza di soluzioni alternative che risultino parimenti funzionali alle esigenze aziendali, fermo restando il rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
3. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
4. Nella progettazione delle cantine e di edifici destinati alla produzione agricola dovranno essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti; i piazzali di pertinenza dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente. Le cantine saranno di norma interrate almeno su tre lati.
5. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico e le sistemazioni pertinenziali, che si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A., sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente, valorizzando eventuali preesistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.
6. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

Art. 76 Nuovi annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari

1. Con esclusione degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici, di cui al precedente art. 44, e dell'ambito R9 e nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni riportate ai seguenti commi ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 è consentita la realizzazione di nuovi annessi non collegabili alle superfici minime fondiari da parte imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA ed ha un volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA e che esercitano in via prevalente l'attività.

La prevalenza si intende verificata quando l'attività supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita dall'azienda. In assenza di documentazione contabile si farà riferimento al calcolo del tempo lavoro come individuato dalla Regione Toscana per la determinazione della principalità dell'attività agricola.

In tutto il territorio comunale non sono consentiti gli annessi per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi.

2. La costruzione degli annessi è comunque ammessa solo a condizione che:
 - le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati) e i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni siano di proprietà del richiedente;
 - i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo dove sarà ubicato l'edificio in oggetto.
3. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell'azienda:
 - non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;
 - mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
 - rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico.
4. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.).
5. Nella realizzazione degli annessi si dovranno privilegiare materiali leggeri anche ispirandosi alle soluzioni progettuali proposte dal manuale ARSIA "*Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli*" oppure recuperando materiali e soluzioni costruttive tradizionali locali.
Dovranno in ogni caso essere rispettate le seguenti altezze massime:
 - 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento
 - 3,00 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.
6. Per le aziende agricole specializzate in allevamenti intensivi di piccola scala di ovicaprini, avicoli o cunicoli, dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla con Superficie coperta massima di 40 mq., mentre per gli ovicaprini si può prevedere in aggiunta anche un annesso da adibire a magazzino – stanza del latte di 15 mq. Sempre per allevamenti di ovicaprini, per le aziende con almeno 2 ettari di S.A.U., al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è consentita la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla di 80 mq. e un annesso da adibire a stanza del latte di 25 mq.
Il carico massimo di capi ammissibile è determinato sulla base delle disposizioni relative al benessere animale (superficie coperta mq/capo adulto) e al carico massimo di bestiame per ettaro come stabilito dal D.lgs. 152/2006 e dalle successive disposizioni per la tutela delle acque e il trattamento dei reflui zootecnici.
7. Per le aziende olivicole e le aziende vitivinicole è consentita la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio in rapporto alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione, escluse l'area di resede del fabbricato, la viabilità di accesso e le tare, secondo le seguenti corrispondenze:

tipo di coltivazione	Superficie Agricola Utilizzata minima	Superficie Coperta massima
oliveto	2,0 ha	40 mq
vigneto	2,5 ha	50 mq

8. Per le aziende agricole specializzate in orticoltura e/o coltivazione di piante officinali, qualora dimostrino la disponibilità della risorsa idrica per irrigazione e mantengano in coltura almeno 4.000 mq. di orto specializzato ed

a condizione che esse stesse svolgano la vendita diretta o la trasformazione dei prodotti coltivati, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio e magazzino per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di 25 mq. da adibire a cella frigo, locale trasformazione, vendita diretta.

9. Per le aziende silvicole, qualora trasformino il legname tagliato e siano dotate di una superficie superiore a 15 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa/laboratorio di Superficie Coperta massima di 60 mq.
10. Per la cinotecnica, fermo restando il rispetto delle disposizioni della L.R. 59/2009 (Norme per la tutela degli animali), valgono le seguenti condizioni specifiche:
- a) le distanze minime da osservare sono pari a
 - 250 ml. da abitazioni e case sparse
 - 500 ml. da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
 - 50 ml. da abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria);
 al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL;
 - b) i locali per l'attività cinotecnica devono avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 5 e non superiore a 20 unità e inoltre:
 - la dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire un standard minimo di 100 mq. per cane;
 - ogni singolo cane deve avere a disposizione un box di dimensione minima di 9 mq., coperto con tettoia, dei quali 2,5 mq. isolati termicamente;
 - c) è ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie Coperta massima di 30 mq., necessario per la logistica (infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto); tale annesso deve avere planimetria di forma geometrica semplice, preferibilmente rettangolare, e altezza massima (HMax) di 2,70 ml., con tetto a capanna o ad una falda;
 - d) tutti i manufatti devono essere realizzati in materiale smontabile e reversibile, di facile rimozione;
 - e) la recinzione di delimitazione dell'area del canile deve essere realizzata in rete a maglia sciolta adiacente a siepe sempreverde di idonea altezza per isolarlo dall'ambiente circostante;
 - f) deve essere posta particolare attenzione alle norme igienico e sanitarie e allo smaltimento dei liquami, evitando ogni contaminazione della rete idrica superficiale; l'eventuale approvvigionamento dei servizi a rete sarà a completo carico dei concessionari e per la loro ubicazione resta comunque indispensabile la richiesta di parere preventivo di fattibilità al Comune e alla USL di competenza.
11. Per gli allevamenti di fauna selvatica deve essere mantenuta una densità di capi limitata, secondo i rapporti minimi fissati dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca (ISPRA) e di seguito indicati:

specie		superficie all'aperto per capo in mq	mq/capo
fagiano	dai 30 ai 60 giorni		0,5
	oltre 60 giorni		1,0
pernici	dai 30 ai 60 giorni		0,25
	oltre 60 giorni		1,0
lepri		100	
ungulati		5.000	

12. Per le aziende specializzate in apicoltura, dotate di almeno 5.000 mq di Superficie Agricola Utilizzabile, al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, in relazione ai seguenti rapporti minimi:

n. minimo arnie/alveari	Superficie Agricola Utilizzata minima	Superficie Coperta massima
25	5.000 mq	25 + 15 mq
50	10.000 mq	40 + 25 mq

Art. 77 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.

1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti, dove ammessi dai successivi artt. 78 e 79, possono essere realizzati a condizione che:
 - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
 - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
 - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Castelnuovo Berardenga (Unità Tecnico Economica ARTEA);
 - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada nel Comune di Castelnuovo Berardenga.
2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 78, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 78, comma 3;
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 79.
3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, allega l'ultimo il Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).

Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.
4. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
5. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

Art. 78 Manufatti aziendali temporanei

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali.
2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. La realizzazione di tali manufatti non è consentita nell'ambito R9.
3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica, il Piano Operativo limita la realizzazione di questi manufatti e la condiziona alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. All'interno delle aree di pertinenza dei BSA del PTCP tali manufatti sono consentiti a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno, comunque osservando le condizioni di cui al precedente art. 46.
4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta e a quanto previsto all'art. 77 delle presenti Norme è allegato un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

Art. 79 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.
Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:
 - a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2, t3 o t4, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza dei BSA del PTCP solo se non diversamente collocabili;
 - b) manufatti in strutture prefabbricate, strutture a tunnel per i foraggi e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati nell'ambito R9, nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2, t3 o t4.
2. Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:
 - i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto – ed ispirandosi al manuale ARSIA *“Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”*;
 - non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
 - i 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 non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq;
 - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
3. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico.
4. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

Art. 80 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti

1. Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico.
2. Per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici o strutture coperte per le attività sportive, mentre previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.
3. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa solo previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico; non è comunque ammessa nelle aree di pertinenza dei BSA del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
4. In particolare, l'agrisosta camper può essere realizzata in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 86, sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti.

Art. 81 Manufatti per l'agricoltura amatoriale

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è

consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

I manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale non sono comunque consentiti nell'ambito R9.

2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Castelnuovo Berardenga.

Ai fini della determinazione della superficie agricola coltivata per il dimensionamento di tali manufatti concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede, le aree boscate e seminaturali.

3. La realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, alla manutenzione del fondo e allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività.
4. La Superficie Coperta del manufatto realizzabile è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola e al tipo di coltivazione esercitata:
 - tipo A – 10 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata destinata a orto, coltivazioni erbacee, coltivazioni arboree esclusi gli oliveti uguale o superiore a 1.000 mq., fino a 2.500 mq.;
 - tipo B – 20 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata da 2.500 mq. a 10.000 mq.;
 - tipo C – 25 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata da 10.000 mq. a 20.000 mq.;
 - tipo D – 30 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata da 20.000 a 30.000 mq.;
 - tipo E – 35 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 30.000 mq.

I manufatti di tipo C, D e E sono subordinati alla previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.

5. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per allevamenti amatoriali di cui al successivo art. 83 laddove siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie.

6. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
 - assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.
7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 88.

Art. 82 Manufatti amatoriali per i cavalli

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati all'allevamento di cavalli esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo.

I manufatti amatoriali per i cavalli non sono comunque consentiti nell'ambito R9, ad eccezione del sotto-ambito R9.1 dove sono invece ammessi.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per l'allevamento di cavalli è consentita a condizione che:

- i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i box e che ne consentono il dimensionamento ricadano interamente nel Comune Castelnuovo Berardenga e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, al mantenimento dell'allevamento di cavalli, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento, nonché alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste;
 - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
 - non vengano eliminate alberature di interesse storico.
3. Il manufatto è dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile:
- per un solo cavallo 15 mq. di superficie coperta con almeno 1.500 mq. di terreno agricolo;
 - per due o più cavalli, fino ad un massimo di sei, 15 mq. di superficie coperta per ogni capo (fino ad un massimo di 90 mq.) con almeno 2.500 mq. di terreno agricolo per ogni capo.
- La superficie coperta di 15 mq. comprende eventuali spazi occorrenti per lo stoccaggio del fieno, in aggiunta alla superficie per il box che, ai fini del rispetto delle norme sul benessere animale, non può comunque essere inferiore a 9 mq.
- Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse, fermo restando il rispetto delle superfici minime di terreno richieste; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
- strutture leggere e rimovibili in legno;
 - altezza massima in gronda di 3 ml.;
 - pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
 - rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
 - copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
 - eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
 - pareti esterne e infissi verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni.

Art. 83 Manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali di affezione)

1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al successivo comma 3. I manufatti per allevamenti amatoriali non sono comunque consentiti nell'ambito R9.
2. La realizzazione dei manufatti per il ricovero di animali domestici è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Castelnuovo Berardenga e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 87 delle presenti Norme, e allo smantellamento dei manufatti alla cessazione dell'attività.

La disponibilità della risorsa idrica è condizione essenziale per la realizzazione del manufatto e deve essere verificata prima della presentazione dell'istanza.
3. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima	Superficie Coperta massima
api	3.000 mq	10 mq
avicoli	3.000 mq	10 mq
conigli	3.000 mq	10 mq
ovini/capri	10.000 mq	20 mq

Per i ricoveri per cani si dovranno osservare i seguenti parametri:

n. massimo capi	Superficie Fondiaria minima	Superficie massima/capo
6	2.500 mq	come da Allegato A Regolamento 38/R

4. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui al precedente art. 81, laddove siano presenti Superfici Fondiarie sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.

5. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- Altezza (HMax) 2,20 ml.;
- struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- compatibilità con le norme igienico sanitarie.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti.

6. Le distanze minime da osservare per i ricoveri per cani sono pari a

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 250 ml. da centri abitati, insediamenti turistici e attrezzature collettive
- 40 ml. da abitazioni alle quali è direttamente collegato il ricovero.

Negli altri casi è previsto il rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici.

7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 88.

Art. 84 Manufatti a supporto dell'attività venatoria

1. La realizzazione di strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Castelnuovo Berardenga e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, con esclusione dell'ambito R9.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mq.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate.

I box e gli spazi per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui

dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

Eventuali locali da adibire agli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie edificabile (o edificata) (SE) consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno.

Sono ammesse recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 50, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 250 ml. da abitazioni e case sparse;
- 500 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti;
- 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

L'associazione proponente dovrà sottoscrivere l'impegno a:

- mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero; dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione;
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria, non attingendo all'acquedotto comunale.

2. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di Castelnuovo Berardenga ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo con esclusione degli ambiti R5, R6, R7, R8 e R9.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti, anche se di superficie inferiore, ma è consentita la realizzazione di una tettoia nella misura massima del 30% della SE del manufatto.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 100 ml. da abitazioni e case sparse
- 100 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC. Dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

3. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale.

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;

- non abbiano superficie superiore a 5 mq.;
- rispettino le distanze da abitazioni, pubblici esercizi e luoghi pubblici o frequentati dal pubblico.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li renda equiparabili a tettoie con pareti laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,20 ml.; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

Art. 85 Manufatti per l'escursionismo

1. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 6 mq., aperti su tre lati e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
2. L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

Art. 86 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
 - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia podereale;
 - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
 - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;
 - in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e podereale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
 - nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
 - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
 - la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
 - si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
 - la loro localizzazione non dovrà essere in stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.

2. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 87 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti a corredo di nuovi annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e garantiti dalla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri:

- garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo;
- rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
- individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario;
- ripristinare eventuali luoghi degradati.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi e quelli di difesa idrogeologica, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale e miglioramento fondiario.

2. Sono pertanto considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari:

- il recupero dei paesaggi agrari tradizionali e il recupero a fini agrari o paesaggistici di neoformazioni forestali;
- il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- il ripristino della viabilità podereale;
- la realizzazione e l'integrazione di filari arboreo arbustivi e di fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
- la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc;
- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, dal fuoco e dal altri fattori di rischio.

Nell'ambito R1, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:

- orientare la gestione dei boschi verso assetti caratterizzati da elevata naturalità e da elevata diversità biologica e strutturale come previsto dalle disposizioni regionali;
- mantenere le radure quali elementi di diversificazione del mosaico ambientale e come punti di vista privilegiati;
- tutelare e ripristinare i tessuti agrari a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo;
- contrastare i fenomeni di rinaturalizzazione e abbandono contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti;
- migliorare la qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale, applicando tecniche selvicolturali adeguate;
- migliorare i soprassuoli forestali, limitare e controllare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali;
- mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli per contrastare l'erosione e migliorare la stabilità dei versanti, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie;
- mantenere fasce non coltivate o comunque escluse da attività agricole intensive a tutela dei margini forestali.

Negli ambiti collinari (R2, R3, R4 e R5), in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:

- assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e contesto paesaggistico;
- favorire le colture arboree, in particolare di olivo, e il mantenimento di quote diversificate di coltivazioni erbacee ed arboree, caratterizzanti il paesaggio agricolo tradizionale;
- favorire nei vigneti di nuova realizzazione e nei reimpianti l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altri assetti di versante, privilegiando l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondino le curve di livello o che minimizzino la pendenza;

- tutelare la tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino;
- mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli per contrastare l'erosione e migliorare la stabilità dei versanti, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie;
- mantenere fasce non coltivate o comunque escluse da attività agricole intensive a tutela degli ambiti ripariali;
- mantenere gli invasi artificiali;
- gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate (L.R. 39/2000 e D.P.G.R. 48/R/2003).

Nell'ambito delle Crete (R7), in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:

- favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia in continuità con le aree di fondovalle;
- reintrodurre elementi di connessione come siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo lungo la rete scolante e la viabilità podereale disposti in modo da contrastare l'erosione e dare continuità alla rete ecologica;
- riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;
- migliorare la qualità percettiva degli insediamenti di crinale, contrastando l'abbandono anche attraverso la tutela e la ricostituzione della maglia fitta dell'olivo e del promiscuo;
- mantenere e recuperare le sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi) e nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi mantenere una trama culturale media coerente con il contesto ed efficiente sul piano della funzionalità idraulica;
- mantenere gli invasi artificiali;
- mantenere fasce non coltivate o comunque escluse da attività agricole intensive a tutela degli ambiti ripariali;
- mantenere gli elementi geomorfologici caratterizzanti quali calanchi, biancane e balze;
- gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti, nel rispetto delle disposizioni sovraordinate (L.R. 39/2000 e D.P.G.R. 48/R/2003).

Negli ambiti di fondovalle e di connessione ecologica (R6, R8, R9), in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:

- incrementare la consistenza e la continuità delle fasce e dei boschi ripariali;
- gestire le formazioni ripariali con buone pratiche selvicolturali e mitigare la diffusione di specie aliene anche con interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali;
- mantenere fasce non coltivate o comunque escluse da attività agricole intensive a tutela degli ambiti ripariali;
- ridurre i processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviali, migliorando anche la gestione delle sponde;
- migliorare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi, introducendo siepi e filari alberati a corredo dei confini dei campi e della viabilità podereale scegliendo specie autoctone e tipiche del contesto rurale;
- mantenere o ripristinare le sistemazioni idraulico agrarie e dove presente, la tessitura agraria a maglia fitta o comunque la rete scolante, reintroducendo siepi e filari arboreo arbustivi a delimitazione dei campi e lungo i fossi.

3. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
4. Negli interventi di sistemazione ambientale potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali.
5. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 88 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate all'art. 72 – esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.

I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno; ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità.

Nel caso di recinzioni dei "fondi chiusi" la recinzione dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali tipiche capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica.

3. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento.
4. Le recinzioni dovranno presentare alla base uno spazio per consentire il passaggio della piccola fauna.
5. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattle grids* ecc.), in corrispondenza delle strade poderali e comunque a distanza non superiore a 150 ml.
6. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica e della sentieristica.
7. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia – dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Capo IV Aree a destinazione estrattiva e siti estrattivi dismessi – abrogato

Art. 89 Disposizioni transitorie per le aree a destinazione estrattiva – abrogato

Art. 90 Nuclei

1. Sestano (SRn1.1)
ambito R3 – zona E



Per la villa (01) e la ragnaia, vincolate ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Alla chiesa di San Bartolomeo (14) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03, 05, 08 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 04, 06, 07, 09, 10 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); agli edifici 11 e 13 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Dovrà essere in particolare tutelato il viale di accesso fiancheggiato da siepi e filari di cipressi.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Rosennano (SRn2.1)

ambito R1 – zona E; viabilità M3 – zona F



Per la chiesa e la canonica di San Bartolomeo (01 e 02), vincolate ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'altra chiesa (16) e agli edifici 03, 04 e 16 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Agli edifici 05, 06, 08, 10, 11, 13, 14, 17 e 18 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

All'edificio 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Agli edifici 07, 09 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Dovranno essere in particolare tutelate le pavimentazioni in pietra antiche tra gli edifici 03 e 05 e le canalette in pietra ai bordi della strada.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

La viabilità principale lungo la quale si sviluppa il paese appartiene alla rete viaria di matrice storica.

3. San Felice (SRn2.2)

ambito R2 – zona E



Per la chiesa e la canonica dei Santi Andrea e Felice (02, 04, 05 e 07), vincolate ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 12, 13, 15, 16, 17, 22, 26 e 27 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Agli edifici 01, 06, 08, 09, 10, 11, 20 e 23 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Agli edifici 03, 14, 18, 19, 21, 24, 25, 28, 29 e 30 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

In considerazione delle attività a carattere ricettivo già esistenti nel nucleo è ammessa la realizzazione di due ulteriori piscine da localizzare nelle aree individuate come A (per una superficie massima della vasca di 150 mq.) e B (per una superficie massima della vasca di 30 mq.). Le aree riservate alla sosta carrabile C e D, poste esternamente al nucleo, dovranno essere mantenute con fondo permeabile, non pavimentate, e con sistemazione a verde di filtro e di ambientazione.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

4. Bossi (SRn2.3)

ambito R2 – zona E

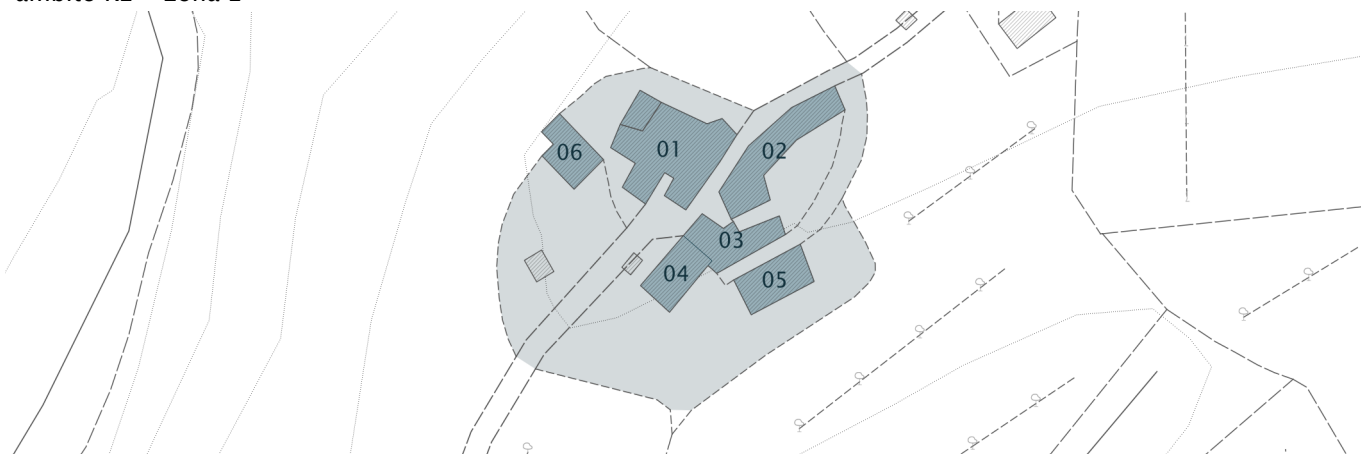


Alla chiesa di Sant'Andrea (03) e alla villa (09) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 04, 05 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

5. Vaccareccia (SRn2.4)

ambito R2 – zona E

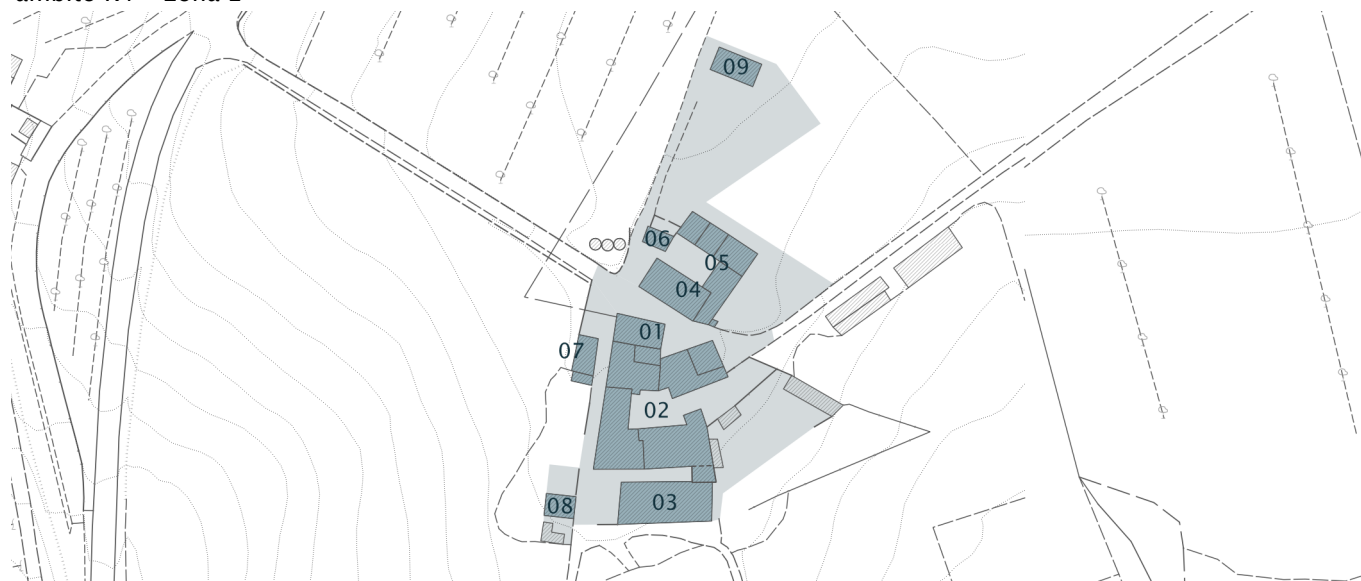


Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

6. Chieci (SRn6.1)

ambito R4 – zona E



Il nucleo, composto dalla fattoria, con la chiesa, e alcuni annessi rurali, presenta forte unitarietà e conserva i caratteri originari e tradizionali, con un'ampia apertura visuale dalla posizione di poggio.

Agli edifici 01 (Chiesa di Santa Maria) e 02 (edificio principale della fattoria) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno essere conservati i muri di recinzione e a retta in pietra, all'ingresso (contrassegnato da pilastri), lungo i percorsi e al margine sud-est, così come il selciato presente tra gli edifici 02 e 03.

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

7. Santa Maria a Dofana (SRn7.1)

ambito R6 – zona E



Il nucleo comprende il viale di accesso e il parco, oltre al cimitero (08), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per il quale è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

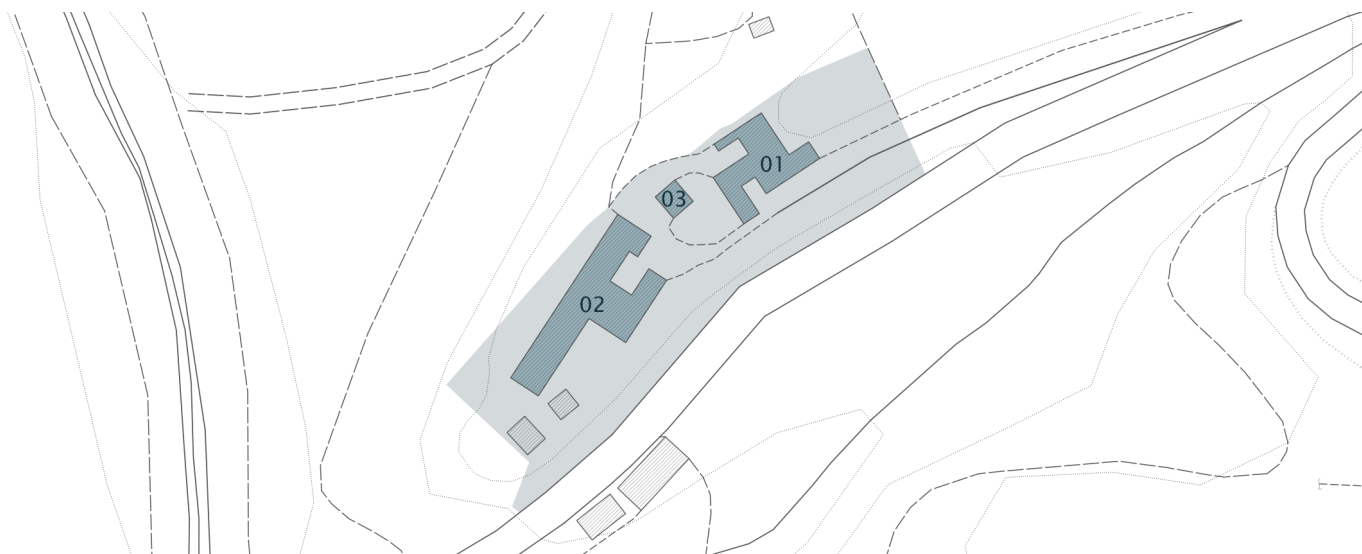
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

Art. 91 Aggregati

1. Barca (SRa1.1)

ambito R3 – zona E



L'aggregato è collocato su un poggio, in posizione dominante.

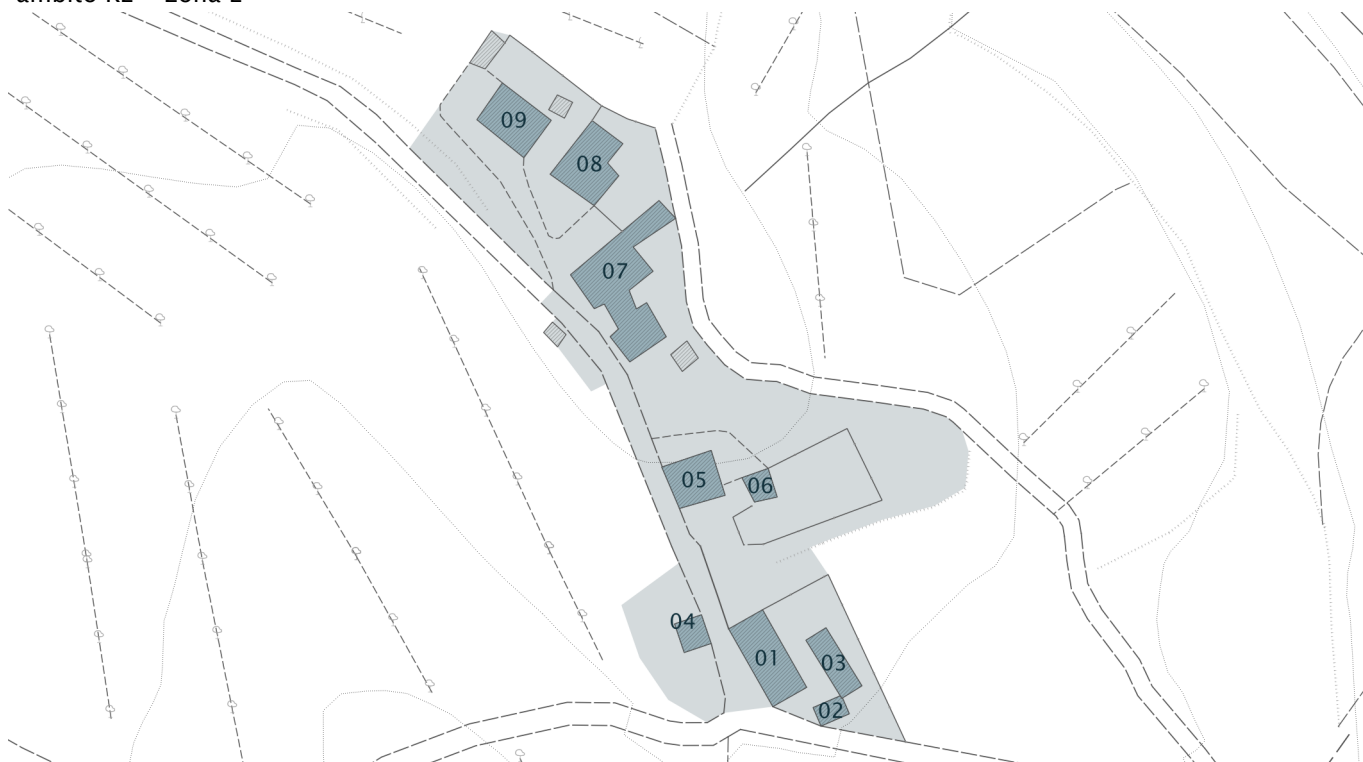
Per il complesso parrocchiale di San Salvatore, poi San Piero (01), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

2. Palazzina (SRa1.2)

ambito R2 – zona E



Agli edifici 01, 04 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 05, 06, 08 e 09 si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Dovranno essere tutelati, oltre alla strada bianca, i muri a retta in pietra, l'aia pavimentata in pietra tra gli edifici 01 e 02 e il forno di fronte all'edificio 07, a fianco della strada.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

3. Campi (SRa2.1)

ambito R1 – zona E



L'aggregato si trova in posizione dominante, su un poggio.

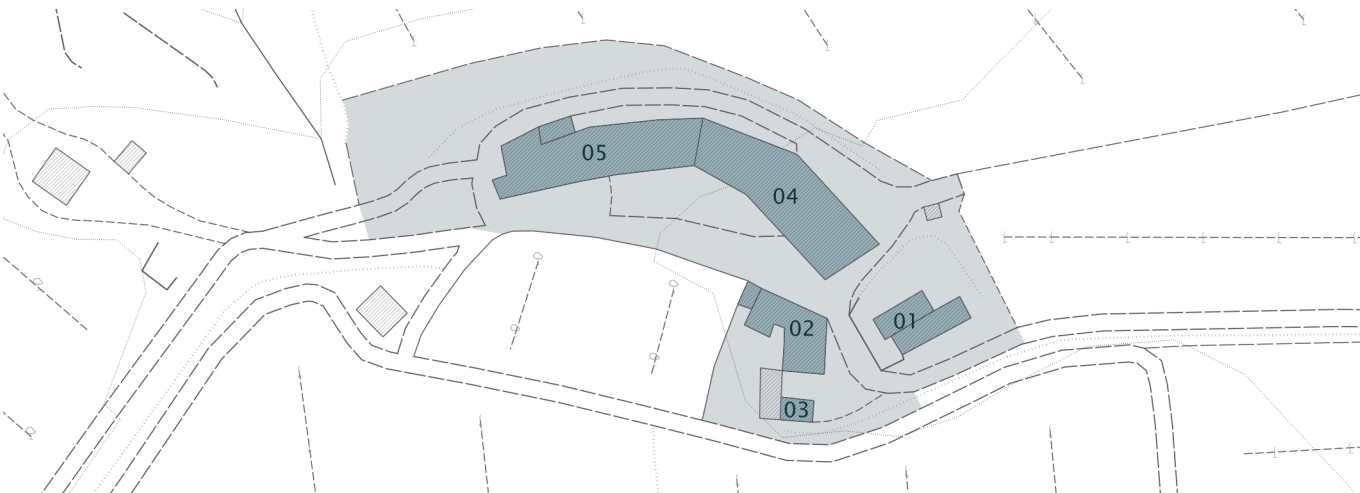
Alla chiesa di San Lorenzo (01) e agli edifici 02, 03, 04, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli annessi 08, 09 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Dovranno essere in particolare tutelate le sistemazioni esterne tra gli edifici 03 e 04, con muri, scale e pavimentazione in pietra.

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

4. Villa San Vito (SRa2.2)

ambito R2 – zona E



L'aggregato è posto non lontano dalla strada di crinale, con un'ampia visuale aperta.

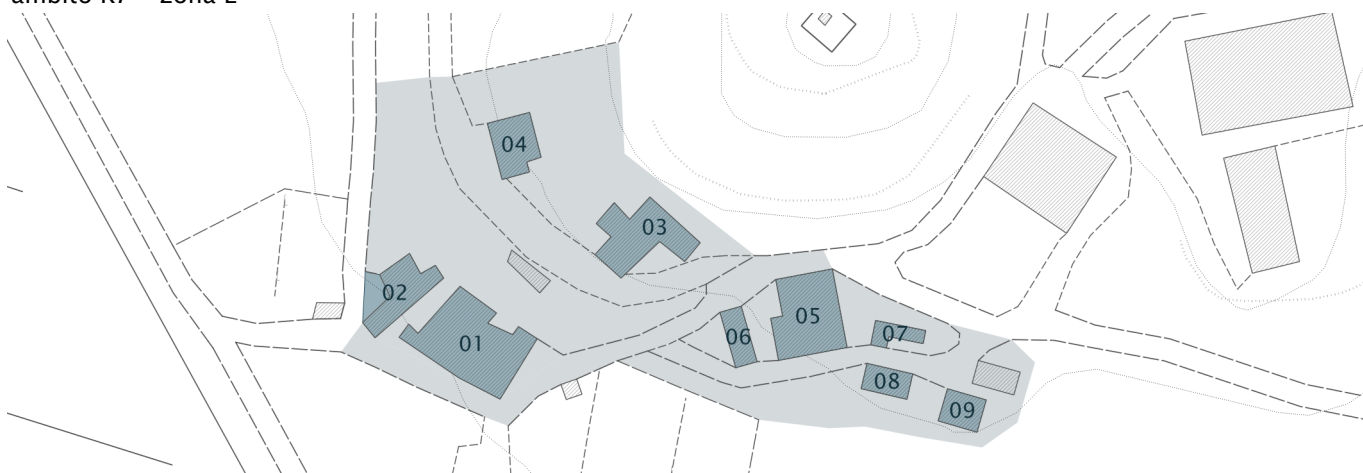
Alla chiesa di San Vito (01) e agli edifici colonici più antichi (02) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

5. Monteapertaccio (SRa3.1)

ambito R7 – zona E



L'aggregato si sviluppa ai piedi del Colle della battaglia di Monteaperti.

Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02, 05, 06, 07, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

6. Giobole (SRa4.1)

ambito R4 – zona E



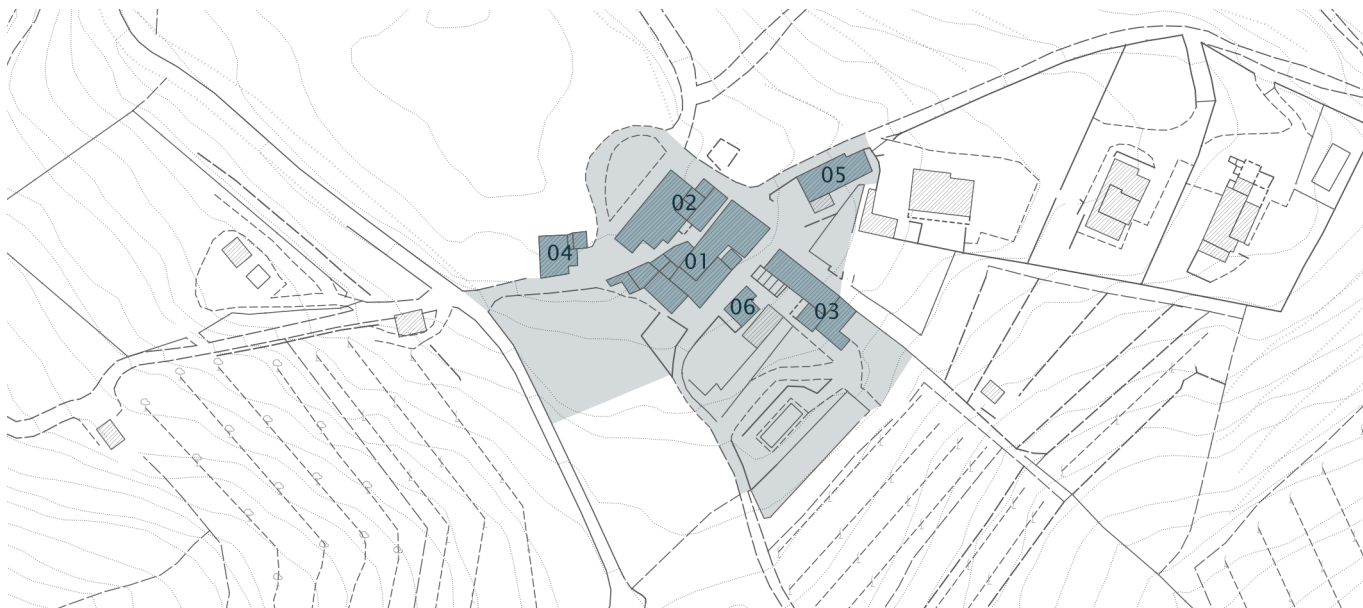
Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03, 05, 06, 08, 09 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Dovranno essere conservati i muri di recinzione e a retta in pietra e le alberature.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

7. Cignano (SRa6.1)
ambito R4 – zona E

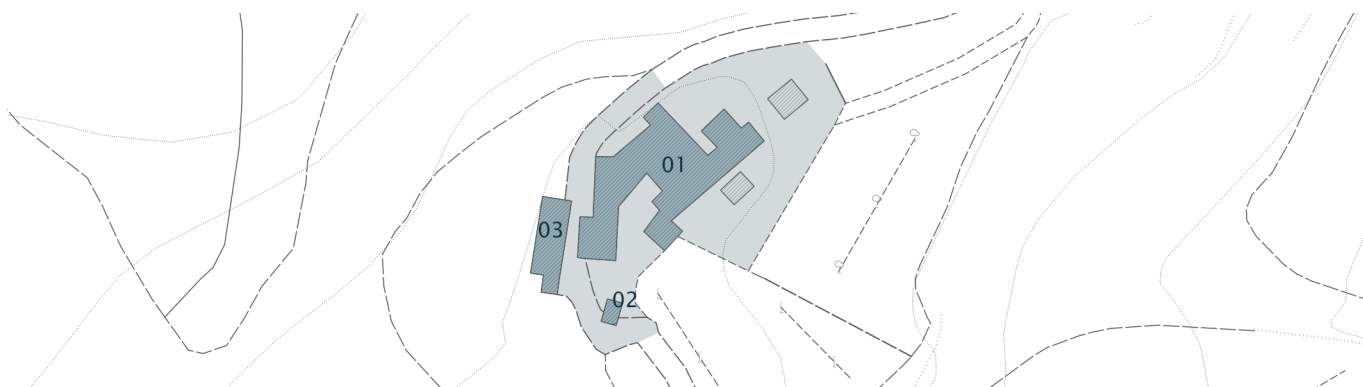


Si tratta di un piccolo aggregato di forma aperta, posto in alto sul versante e con una visuale panoramica verso Siena.

Agli edifici 01, 02, 03, 04 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

8. Carpineto (SRa6.2)
ambito R4 – zona E



L'aggregato, di forma aperta, è posto sul crinale, al margine del bosco.

Agli edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

9. Corsignano (SRa6.3)
ambito R4 – zona E; viabilità M3 – zona F



L'aggregato di matrice storica si sviluppa linearmente lungo la viabilità principale.

Agli edifici 01, 02, 03, 04, 05 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per l'edificio 08 è prevista la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

La viabilità principale che attraversa il paese appartiene alla rete viaria di matrice storica.

10. Pievasciata (SRa6.4)

ambito R4 – zona E; viabilità M3 – zona F



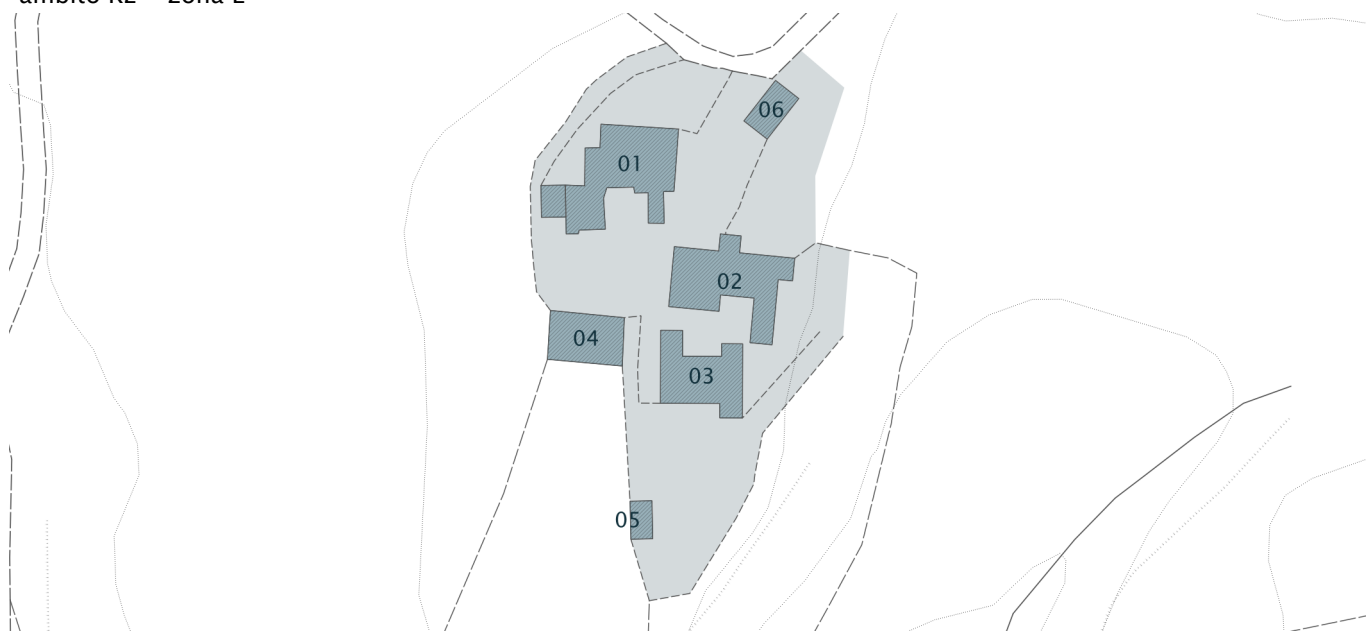
L'aggregato di matrice storica si sviluppa linearmente lungo la viabilità principale, che appartiene alla rete viaria di matrice storica.

Per l'edificio 01 – Casa rurale Casasciata –, vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade per la quasi totalità in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).

11. Caspreno (SRa7.1)
ambito R2 – zona E



L'aggregato è formato da più case coloniche, collocato su un poggio che affaccia sul fondovalle dell'Arbia.
Agli edifici 01, 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'annesso 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
Ricade in area di pertinenza degli aggregati (bene generatore).
È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

Art. 92 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 Castelnuovo

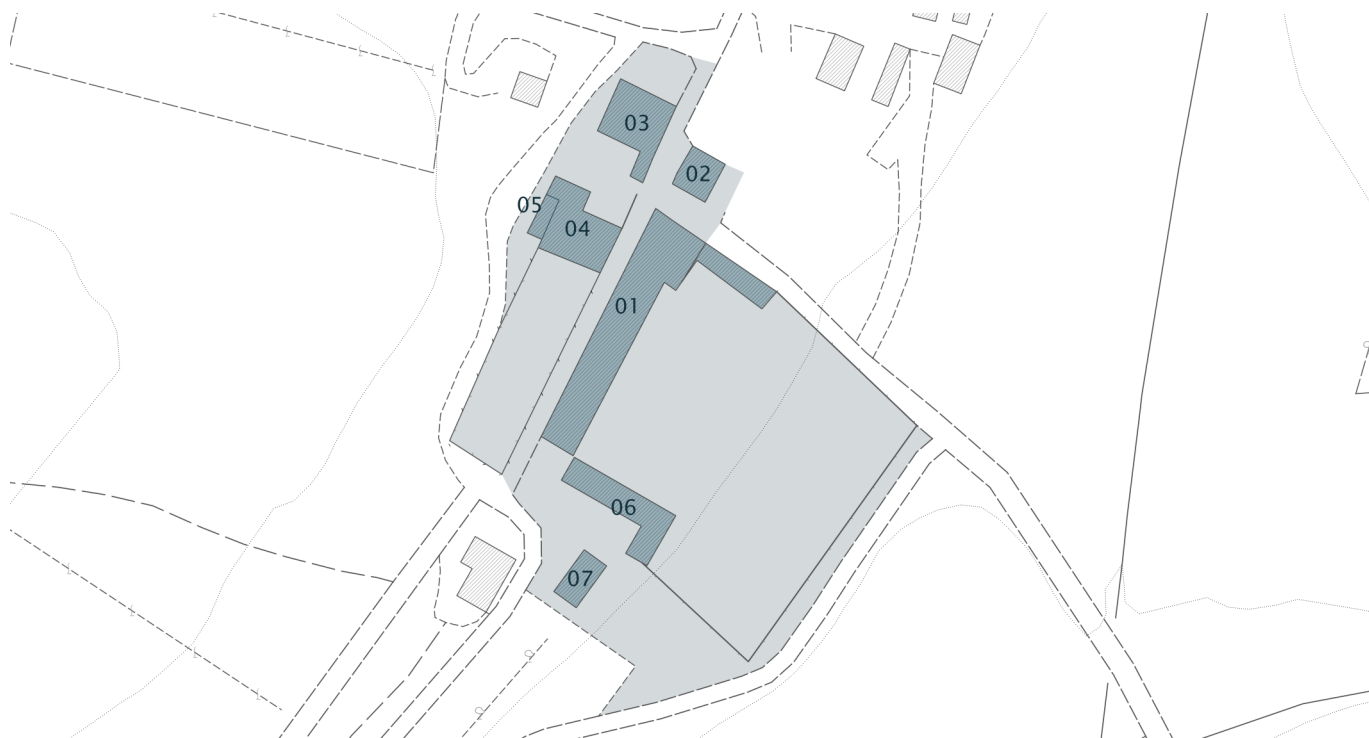
1. Felsina (SRv1.01)
ambito R2 – zona E



Agli edifici 01, 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
Dovrà essere in particolare tutelata la pavimentazione in pietra tra gli edifici 01, 02 e 03.
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Pacina (SRv1.02)

ambito R3 – zona E

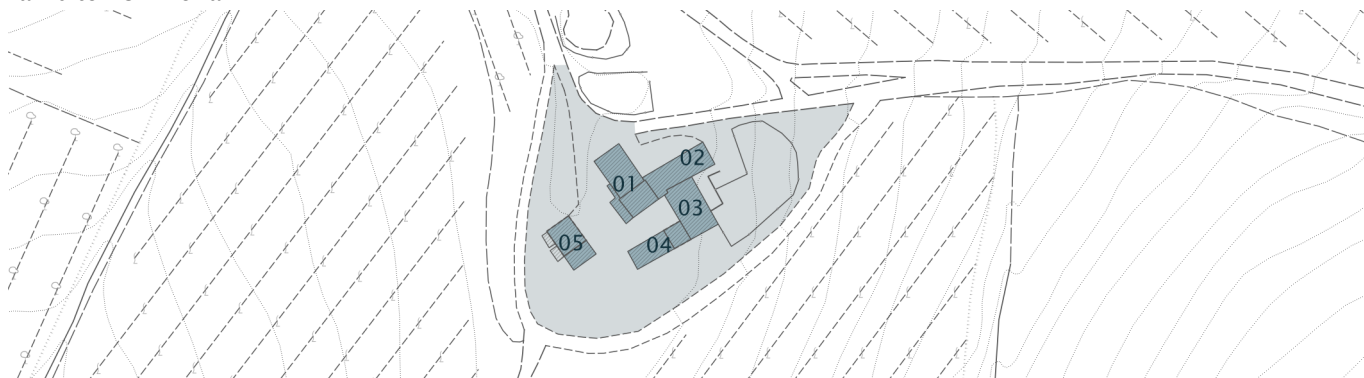


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03, 05, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

3. San Giusto (SRv1.03)

ambito R3 – zona E

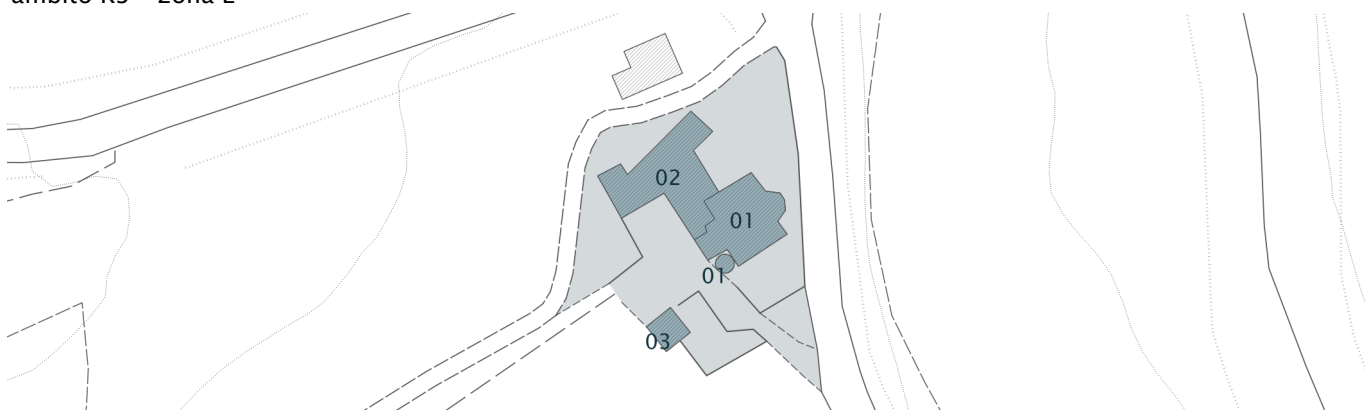


Agli edifici 01, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza delle strutture urbane.

4. Pieve di Pacina (SRv1.04)

ambito R3 – zona E

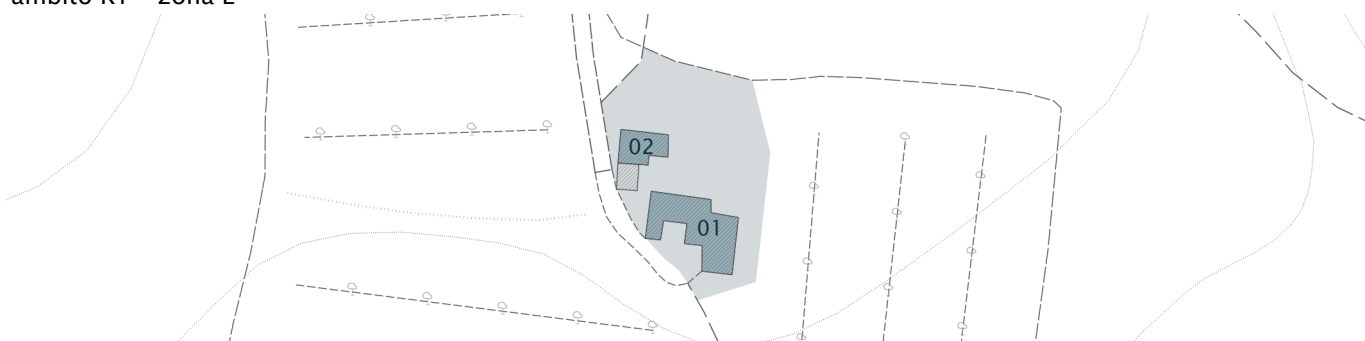


All'edificio principale della pieve (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

5. Podere Mura di sopra (SRC1.01)

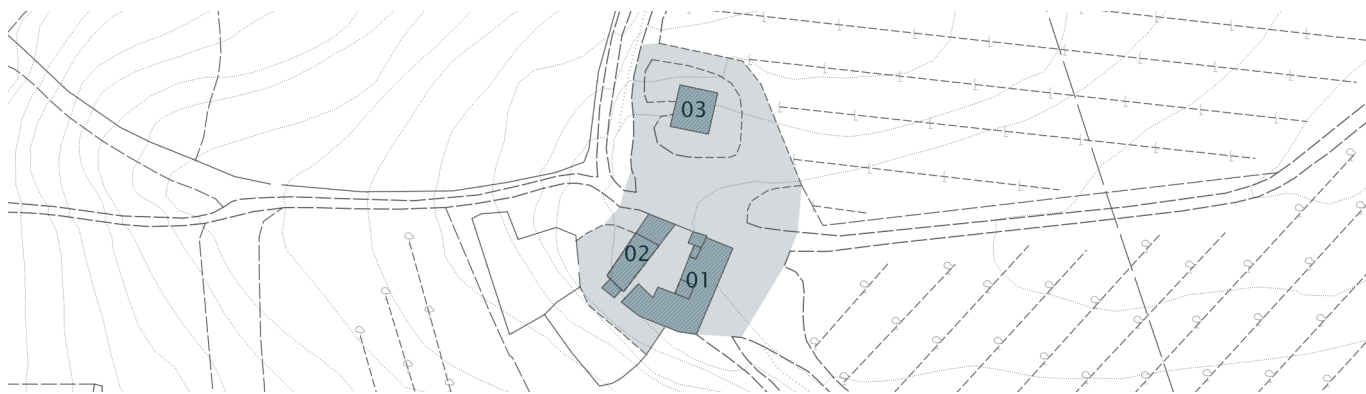
ambito R1 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

6. Podere Valli (SRC1.02)

ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

7. Podere Querceto (SRc1.03)

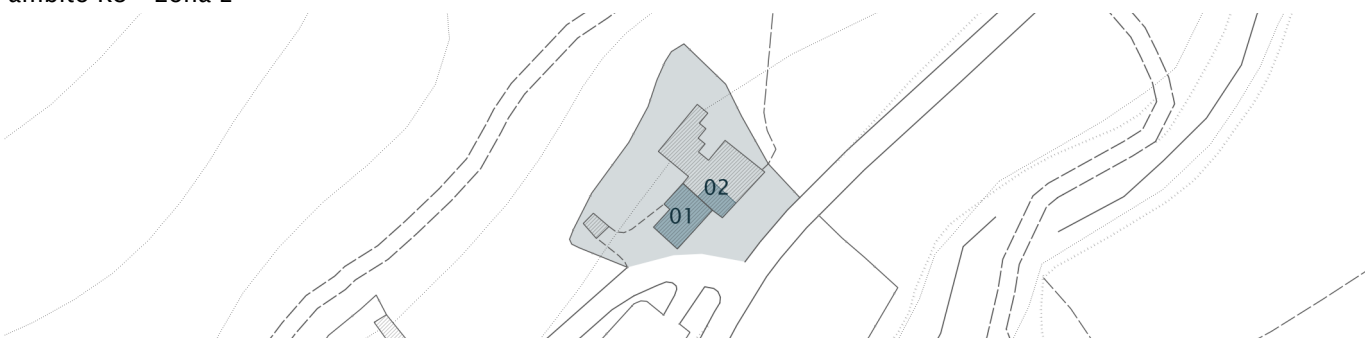
ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

8. Pelago scuro (SRc1.04)

ambito R8 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); alla parte in muratura di realizzazione recente è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

9. Podere Terrarossa (SRc1.05)

ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) .

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

10. Palazzo (SRc1.06)
ambito R2 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

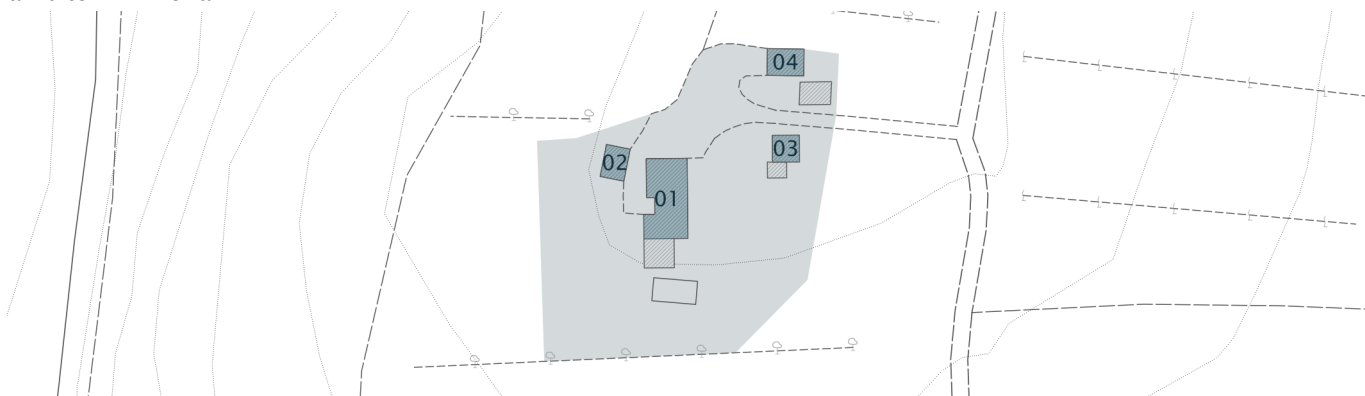
11. Felsina (SRc1.07)
ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

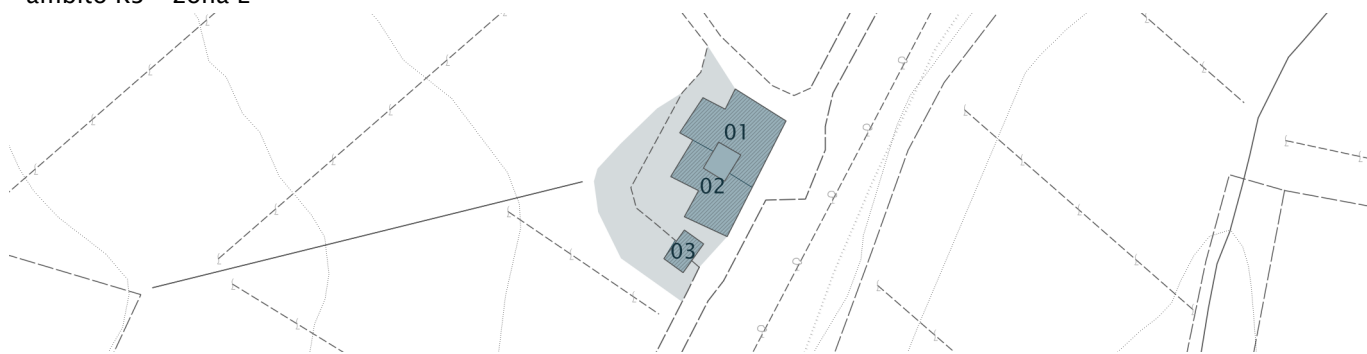
12. Porgo (SRc1.08)
ambito R2 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

13. Podere Nebbina (SRc1.09)

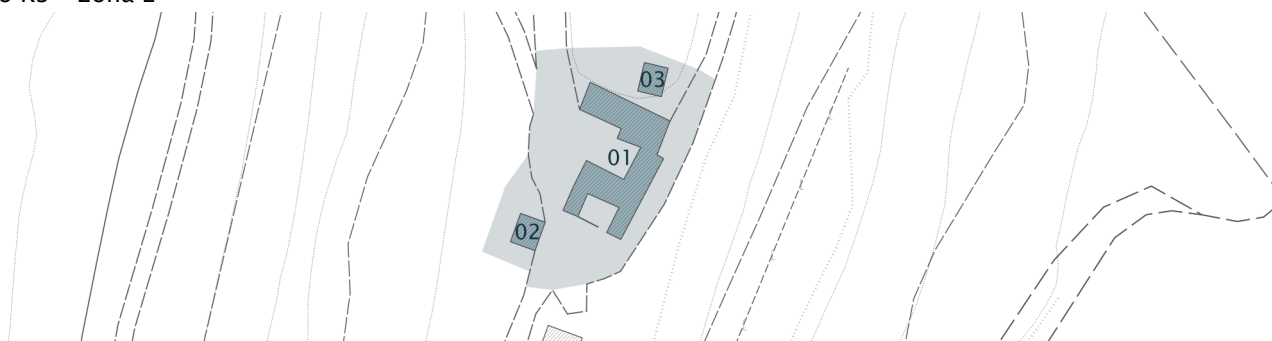
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

14. Podere Calcinaia (SRc1.10)

ambito R3 – zona E

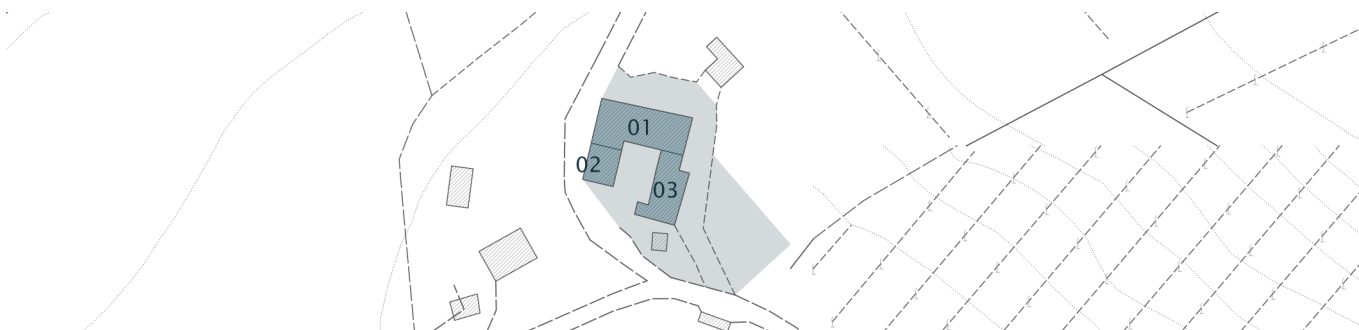


Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

15. Podere Poderuccio (SRc1.11)

ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

16. Poggio Bonelli (SRc1.12)

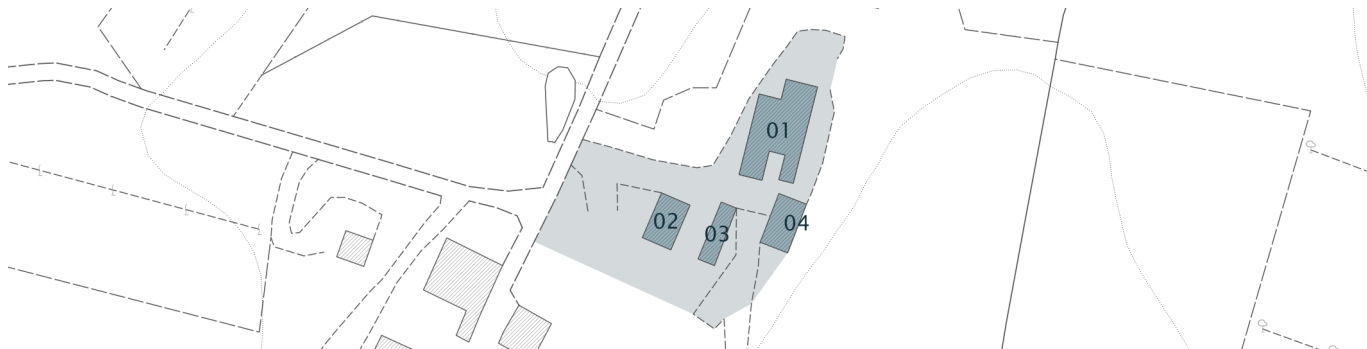
ambito R2 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

17. Pacinina (SRc1.13)

ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

18. Podere Santa Caterina (SRc1.14)

ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

19. Località Castelnuovo (SRc1.15)

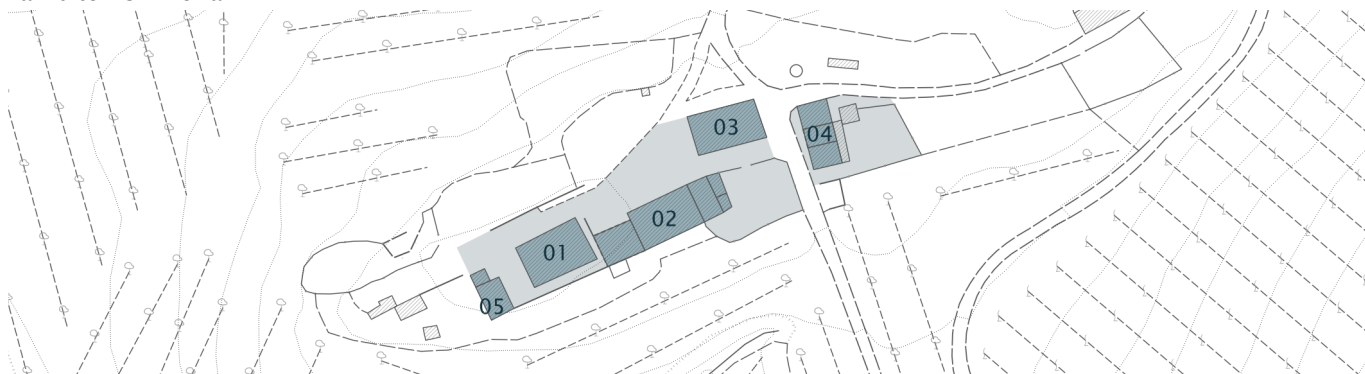
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

20. Località San Giusto (SRc1.16)

ambito R3 – zona E

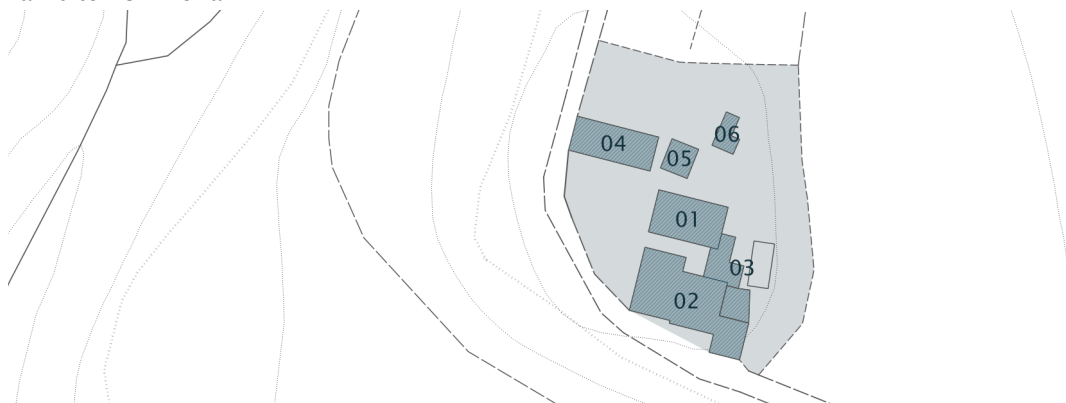


Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza delle strutture urbane.

21. Podere Marzuolo (SRc1.17)

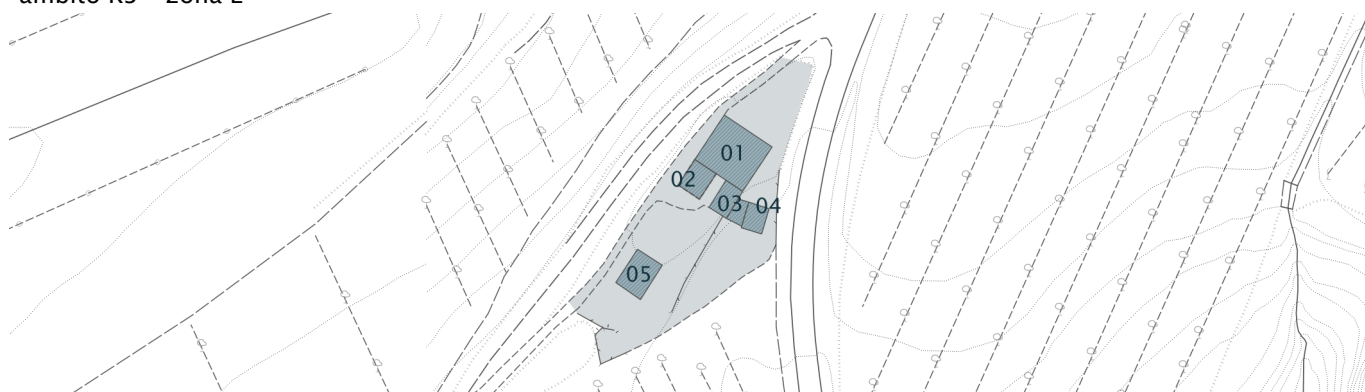
ambito R3 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

22. Podere Cernano (SRc1.18)

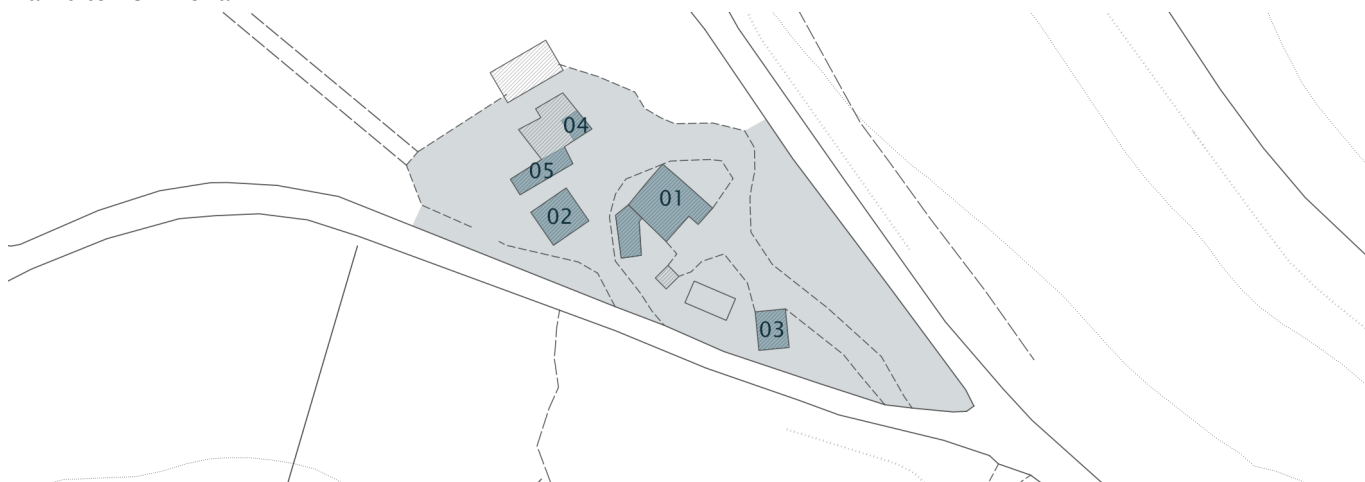
ambito R3 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

23. Località Pieve di Pacina (SRc1.19)

ambito R3 – zona E

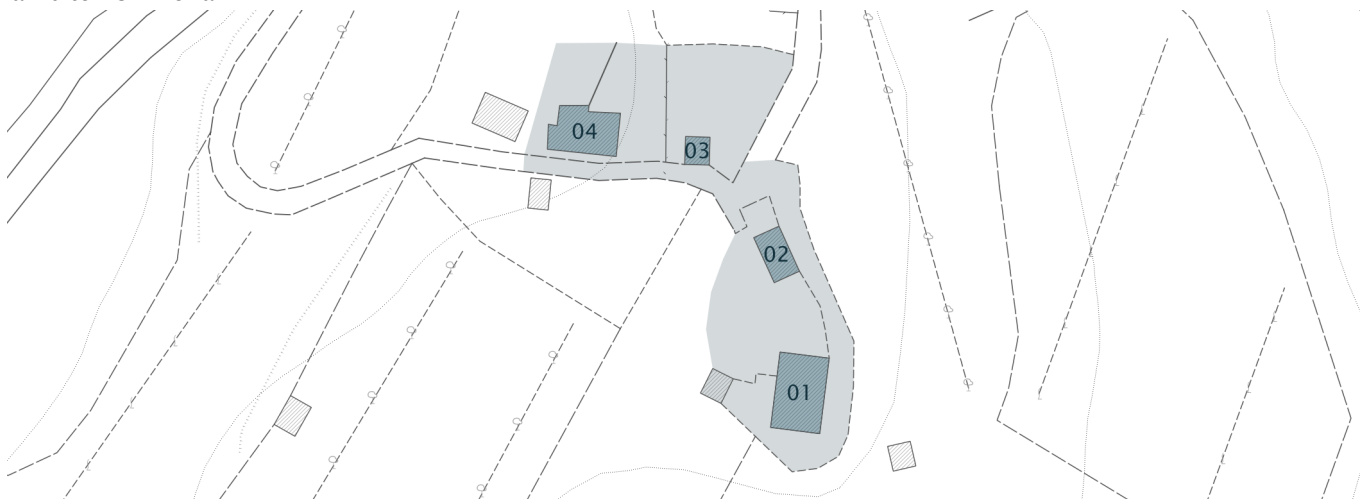


Agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

24. Le Fornaci (SRc1.20)

ambito R3 – zona E



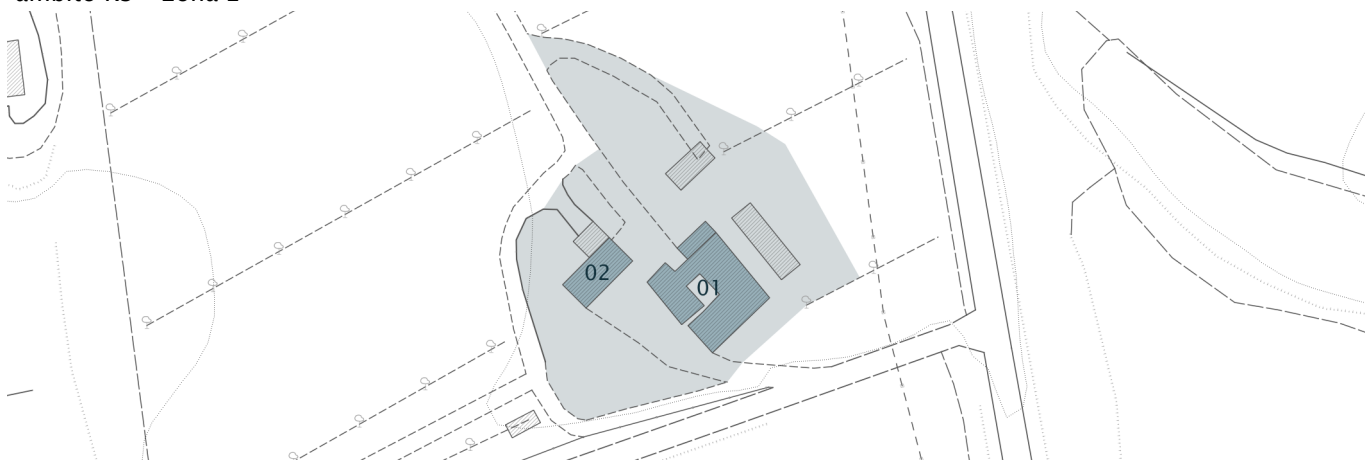
Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

25. Podere Brandano (SRc1.21)
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

26. Il Colle (SRc1.22)
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

27. Podere Poggiarello (SRc1.23)

ambito R3 – zona E



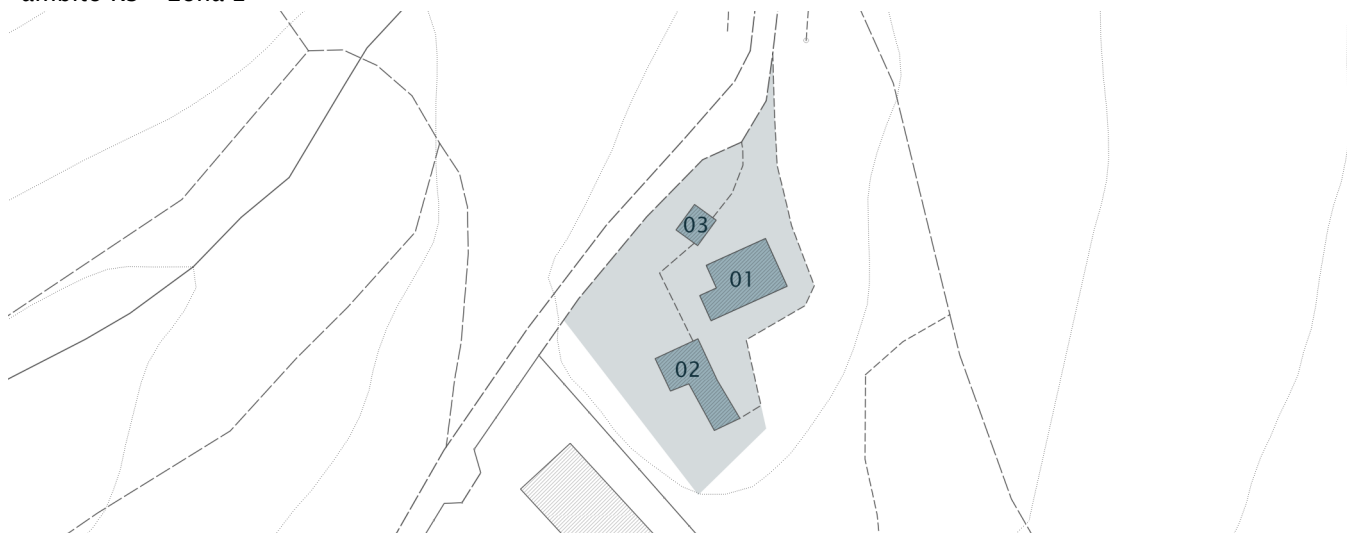
Per l'edificio principale – il Poggiarello – (01), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

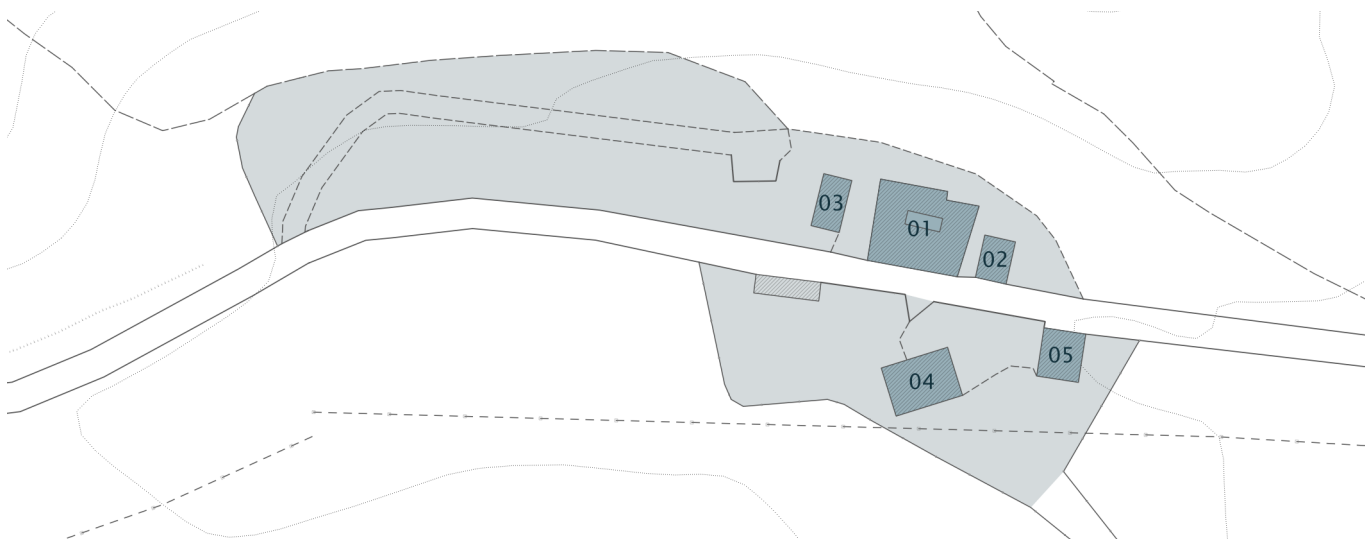
28. Podere Poggiassai (SRc1.24)

ambito R3 – zona E



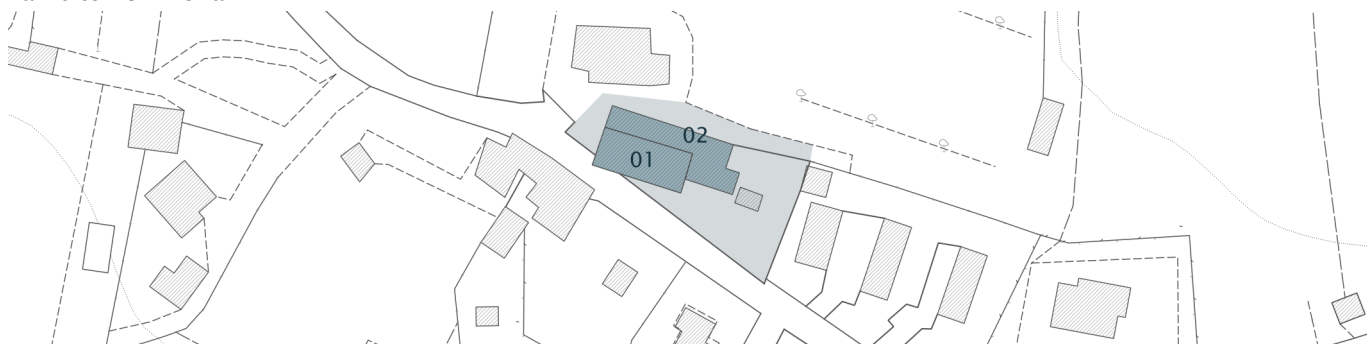
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

29. La Querce (SRc1.25)
ambito R3 – zona E



Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

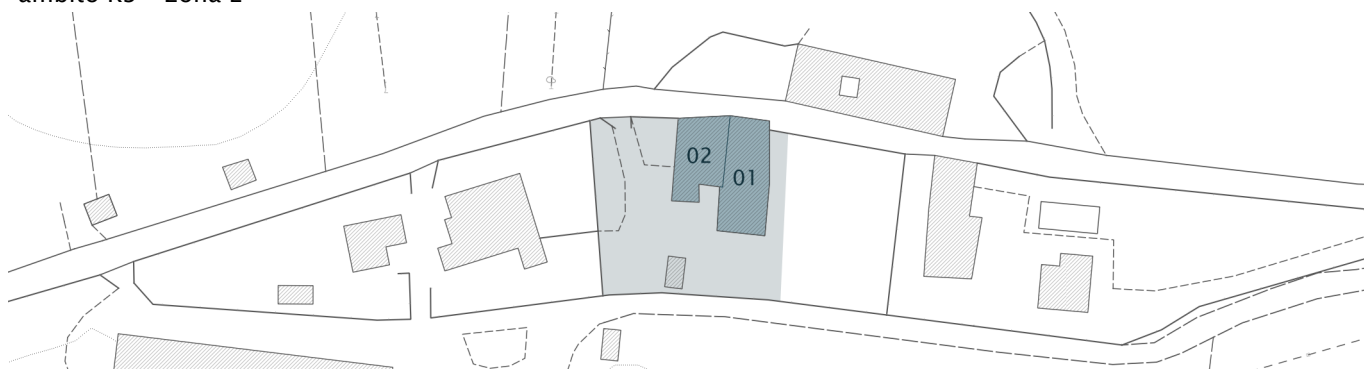
30. Località Guistrigona (SRc1.26)
ambito R3 – zona E



Alla chiesa (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno inoltre essere conservati la scala in pietra e il sagrato.

31. Località Guistrigona (SRc1.27)
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Art. 93 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 2 Villa a Sesta, San Gusmè

1. Le Pici (SRv2.01)

ambito R1 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza per l'edificio 05.

2. Casaccia (SRv2.02)

ambito R2 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in ambito di pertinenza dei nuclei storici.

3. Colle ai Lecci I e II (SRv2.03)

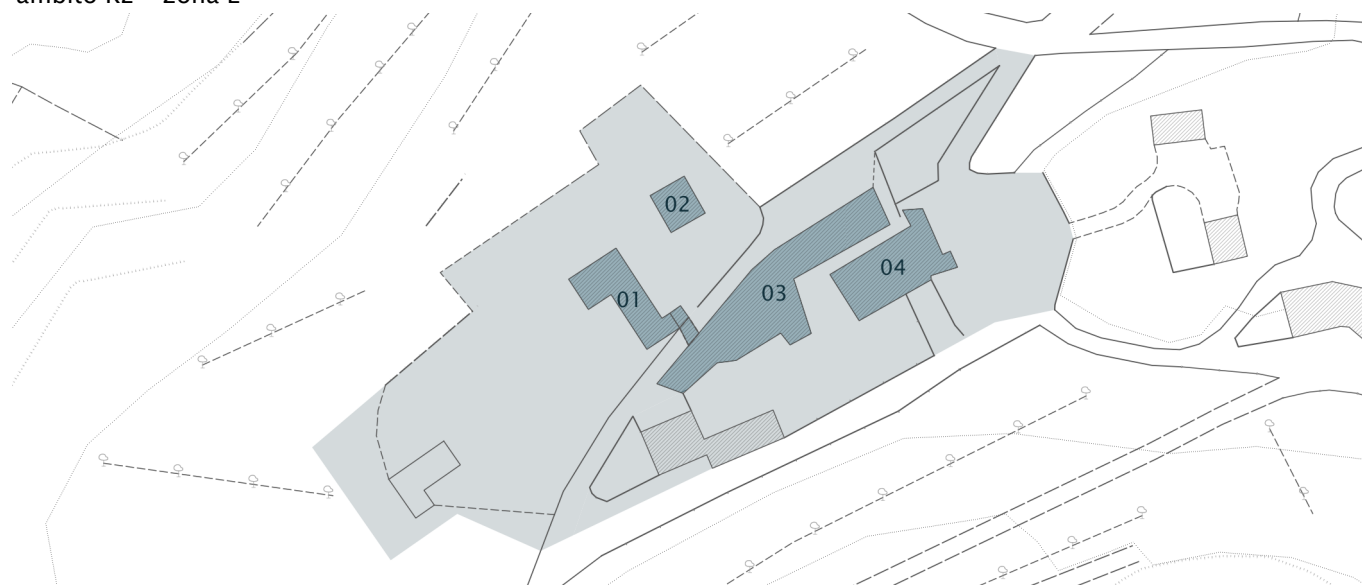
ambito R2 – zona E



All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

4. Castell'in Villa (SRv2.04)

ambito R2 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Alla parte di realizzazione recente, riferita all'attività dell'azienda agricola, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

5. Sestaccia (SRc2.01)
ambito R1 – zona E

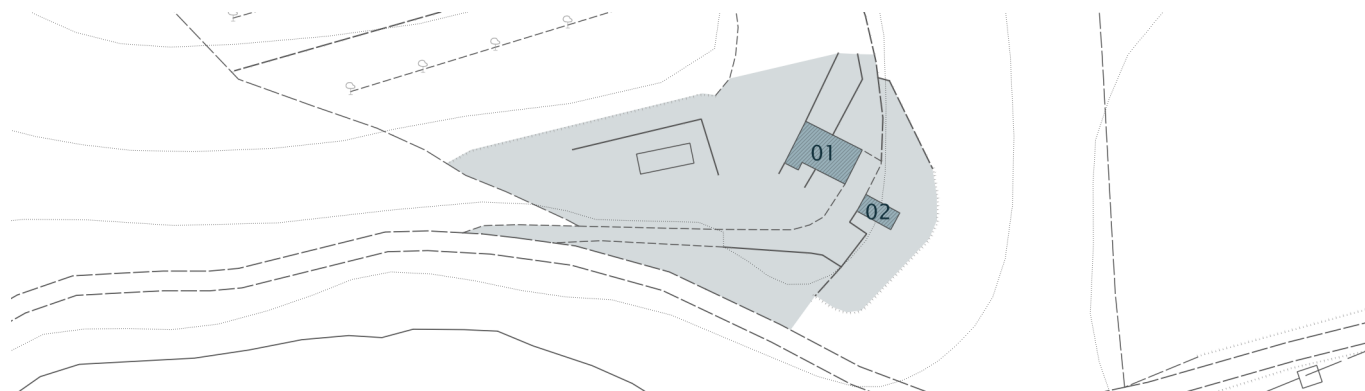


Agli edifici 01, 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovrà essere tutelata la pavimentazione antica nella corte compresa tra gli edifici 01, 02 e 05.

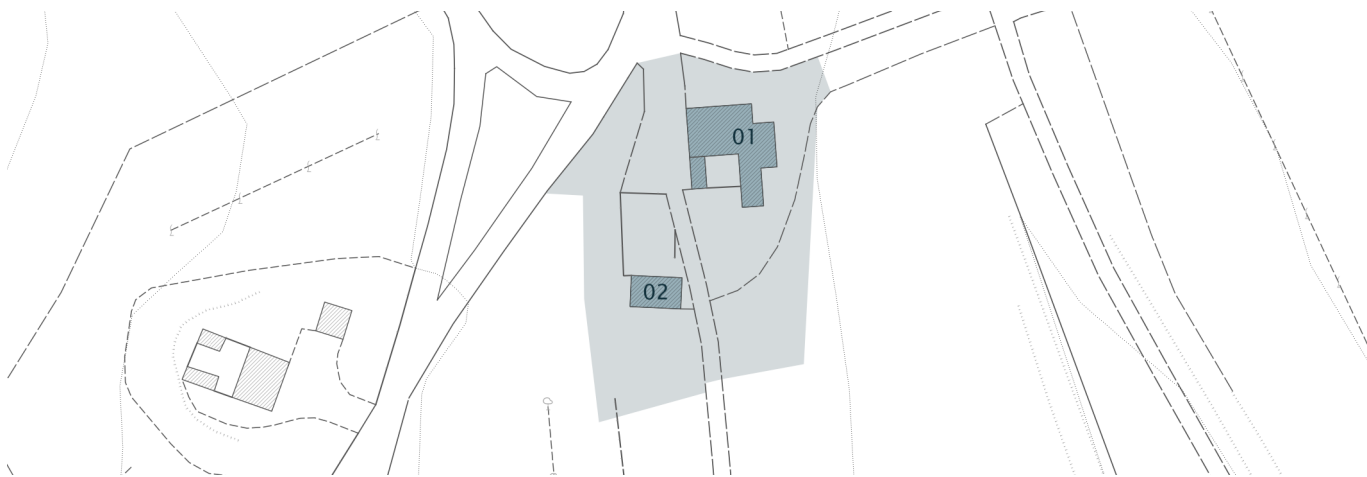
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

6. Casalino (SRc2.02)
ambito R1 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

7. Località San Gusmè (SRc2.03)
ambito R2 – zona E

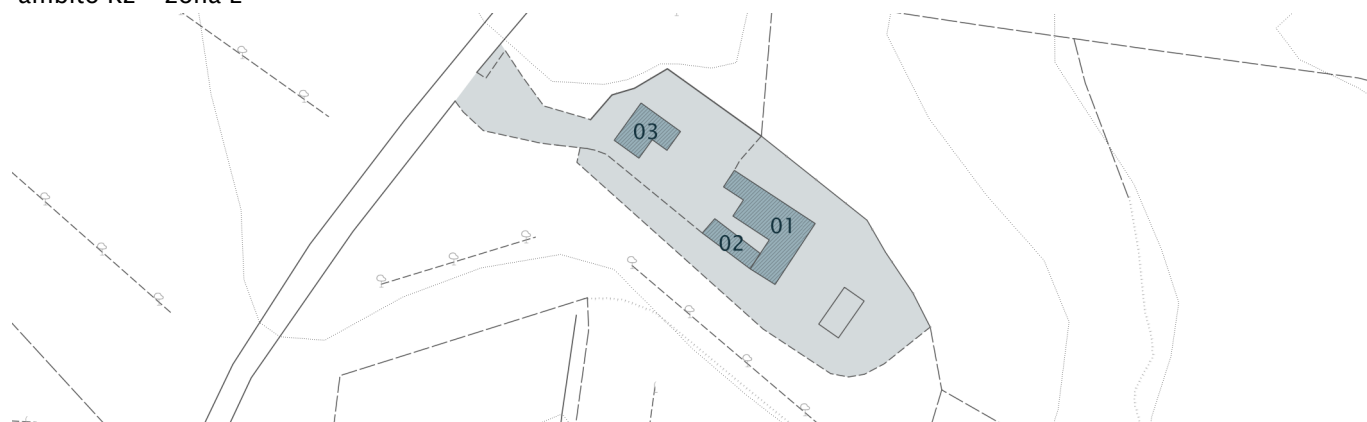


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in ambito di pertinenza dei nuclei storici.

8. Bellavista (SRc2.04)

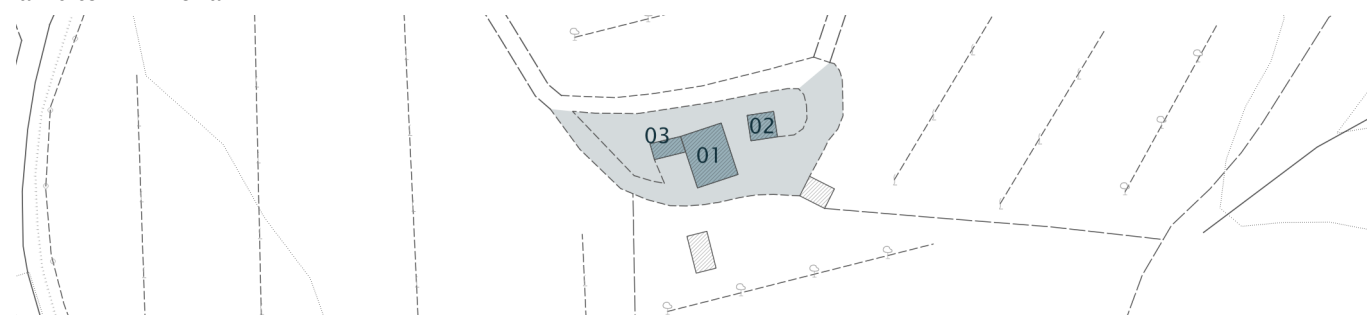
ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

9. Il Poggio (SRc2.05)

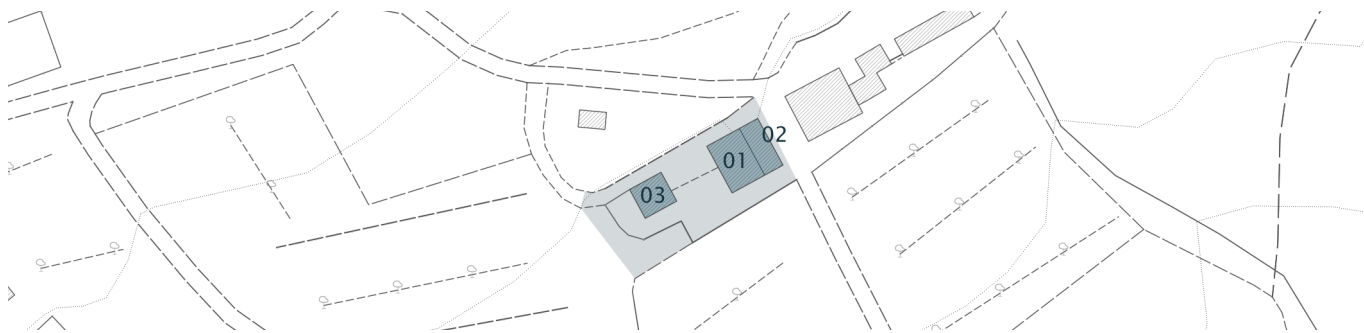
ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

10. Località San Luigi (SRc2.06)

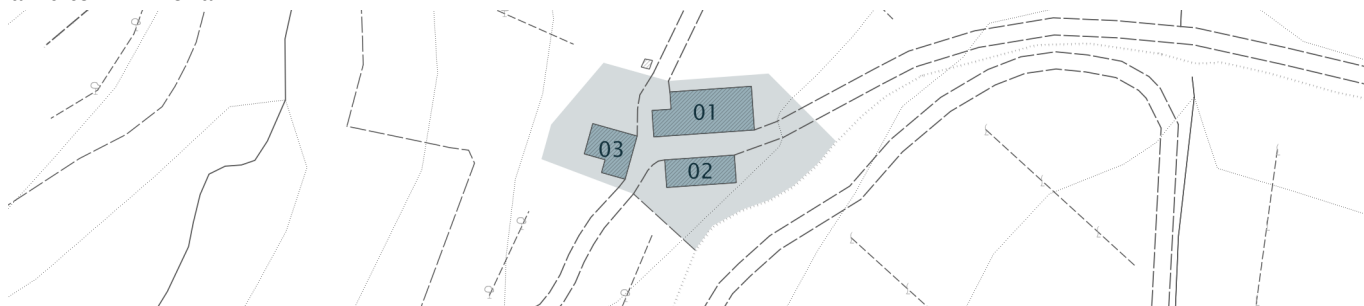
ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

11. Casino (SRc2.07)

ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

12. Santa Adelaide (SRc2.08)

ambito R2 – zona E

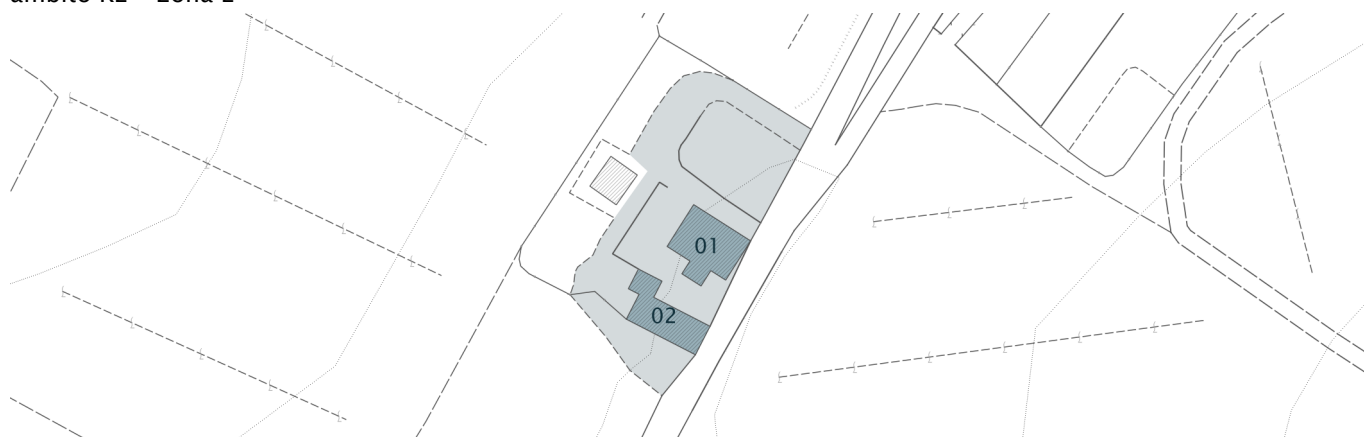


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza degli aggregati.

13. Corbaia (SRc2.09)

ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare in particolare la pavimentazione antica in pietra nella corte.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

14. San Pietrino (SRc2.10)

ambito R2 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Dovrà essere conservato anche l'antico pozzo/cisterna in pietra.

15. Santa Emilia (SRc2.11)

ambito R2 – zona E

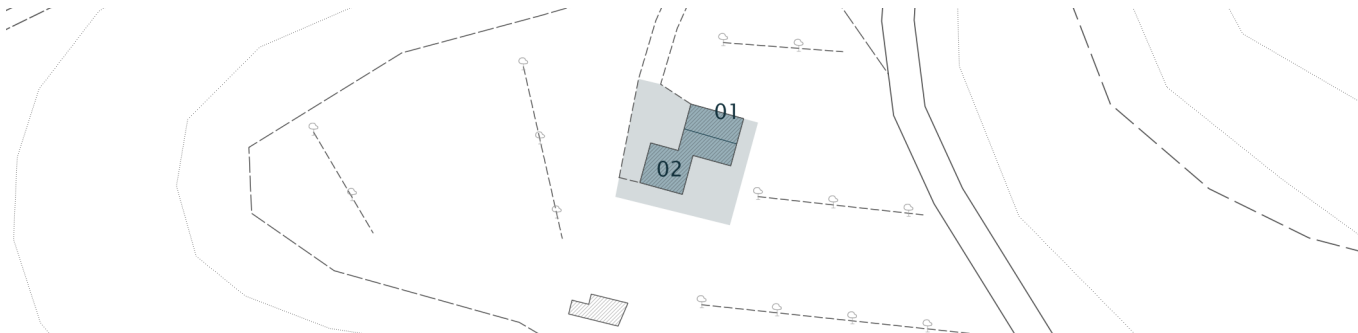


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

16. San Laurentino (SRc2.12)

ambito R2 – zona E

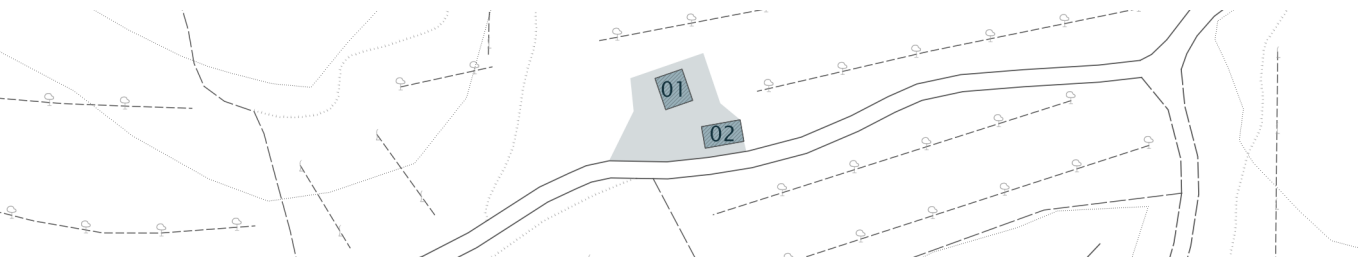


All'edificio 01 (cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

17. Località Pieve Santa Maria (SRc2.13)

ambito R2 – zona E

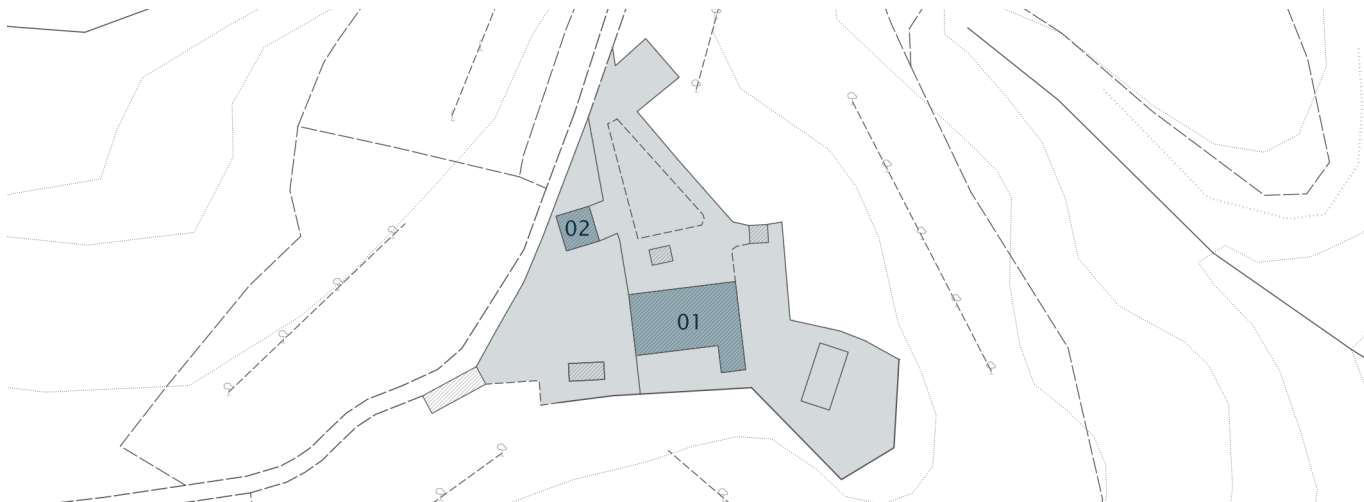


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

18. Villa Pagliarese (SRc2.14)

ambito R2 – zona E

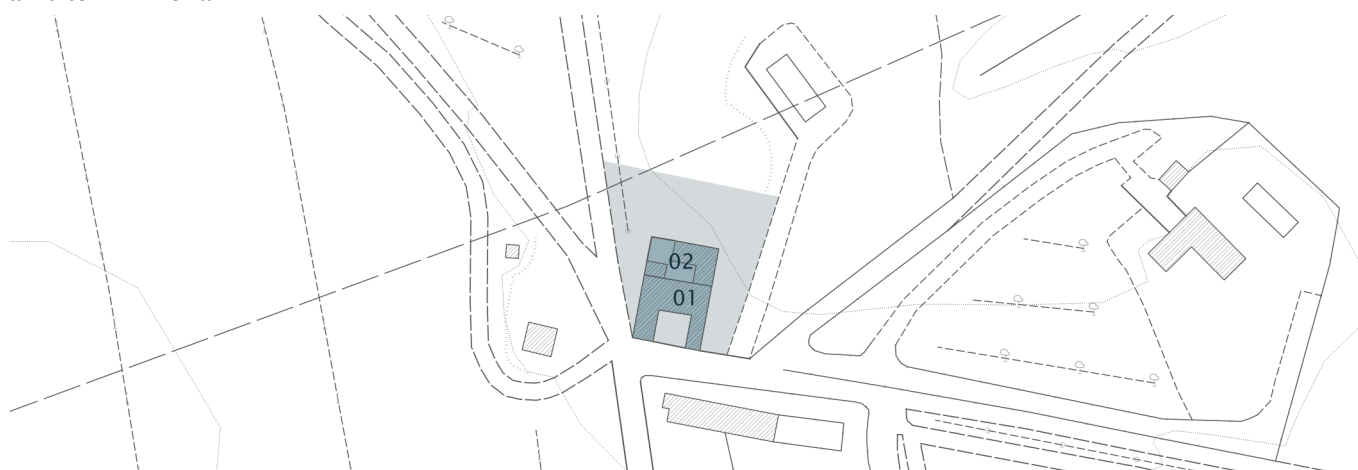


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

19. Arceno di sopra (SRc2.15)

ambito R2 – zona E

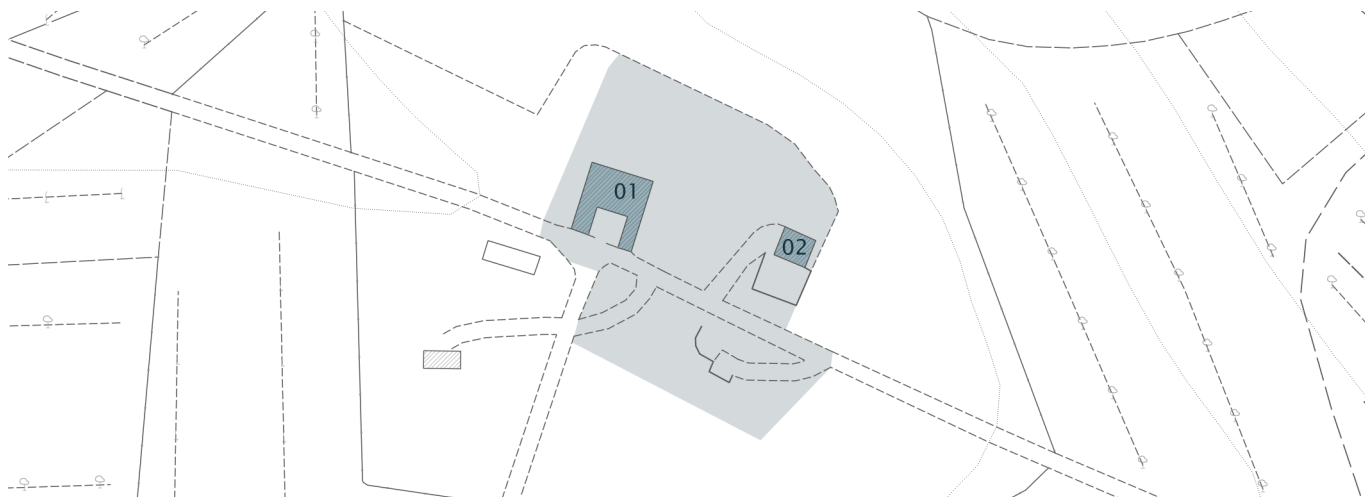


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

20. Apparita (SRc2.16)

ambito R2 – zona E



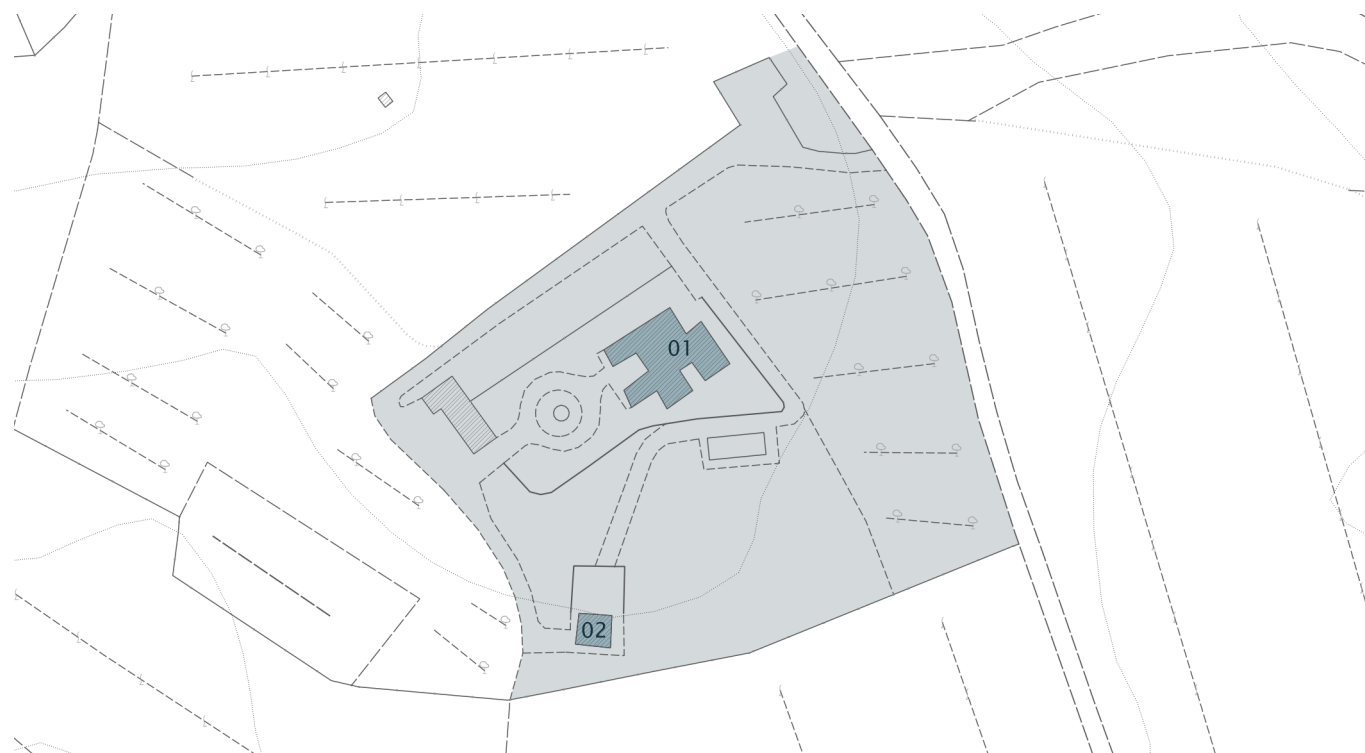
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovrà essere conservata l'aia in laterizio e pietra posta davanti all'edificio 02.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

21. La Casa, località Arceno (SRc2.17)

ambito R2 – zona E

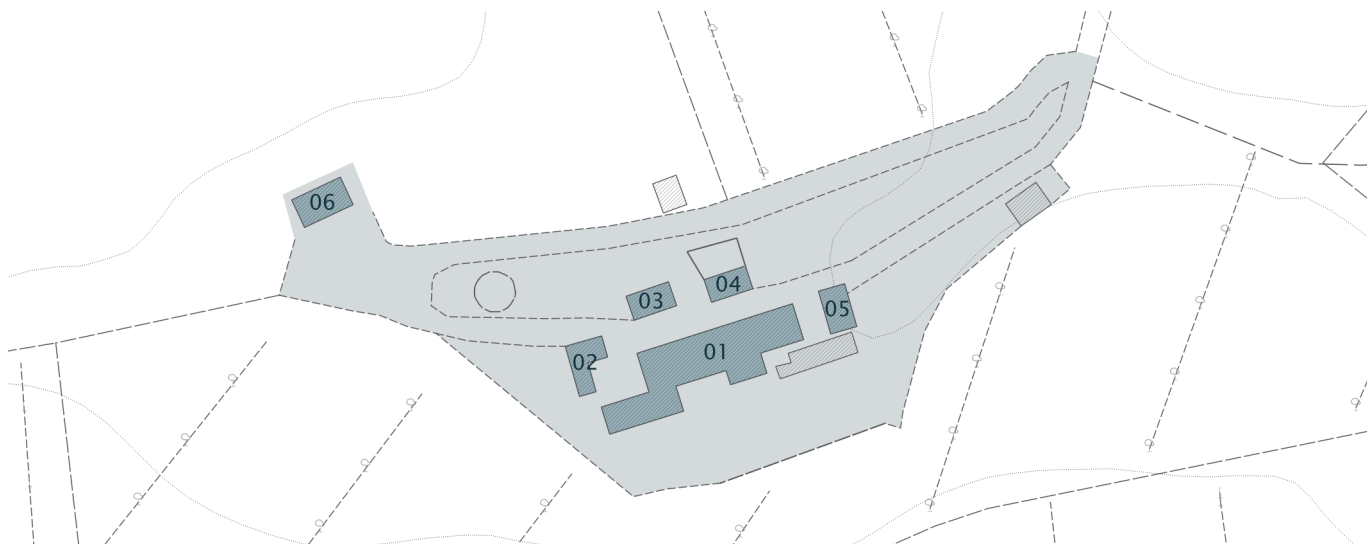


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Art. 94 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 Casetta, Colonna del Grillo, Stazione

1. Podere Inchiostri (SRv3.01)

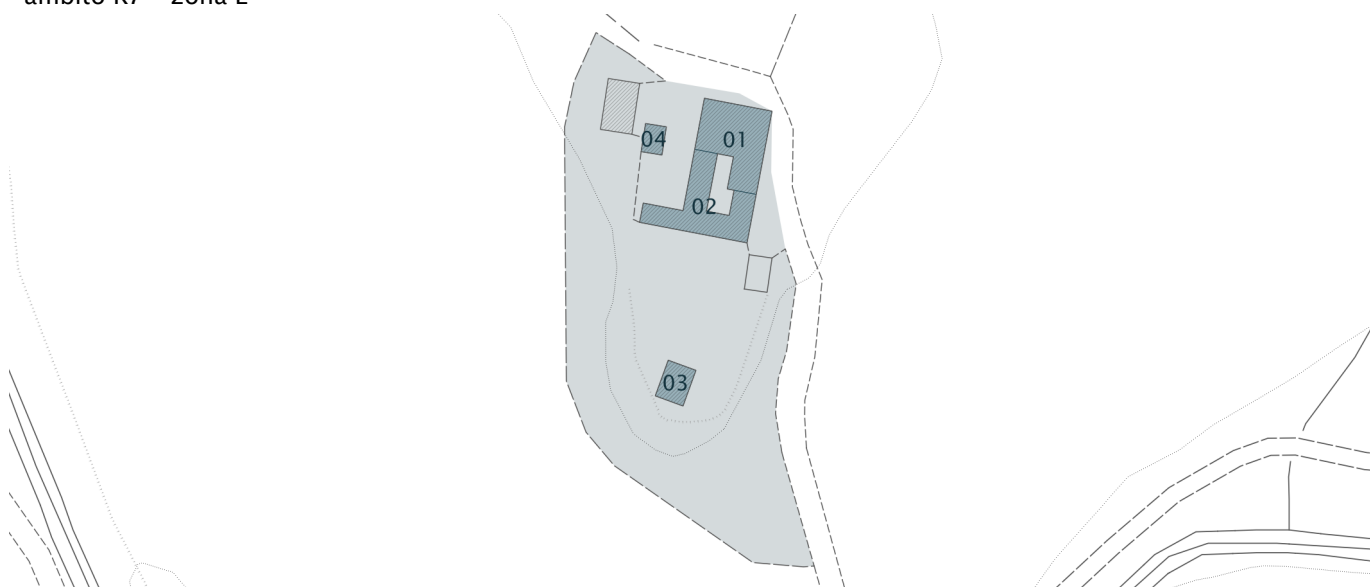
ambito R3 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
 Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Podere Casino Malena (SRc3.01)

ambito R7 – zona E

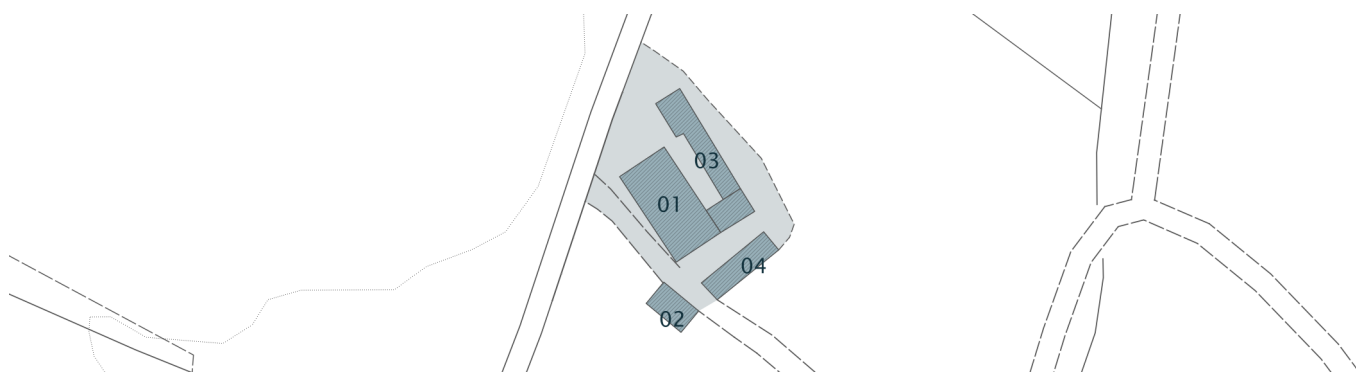


Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

3. Molinaccio (SRc3.02)

ambito R9 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

4. Podere Carnano (SRc3.03)

ambito R3 – zona E



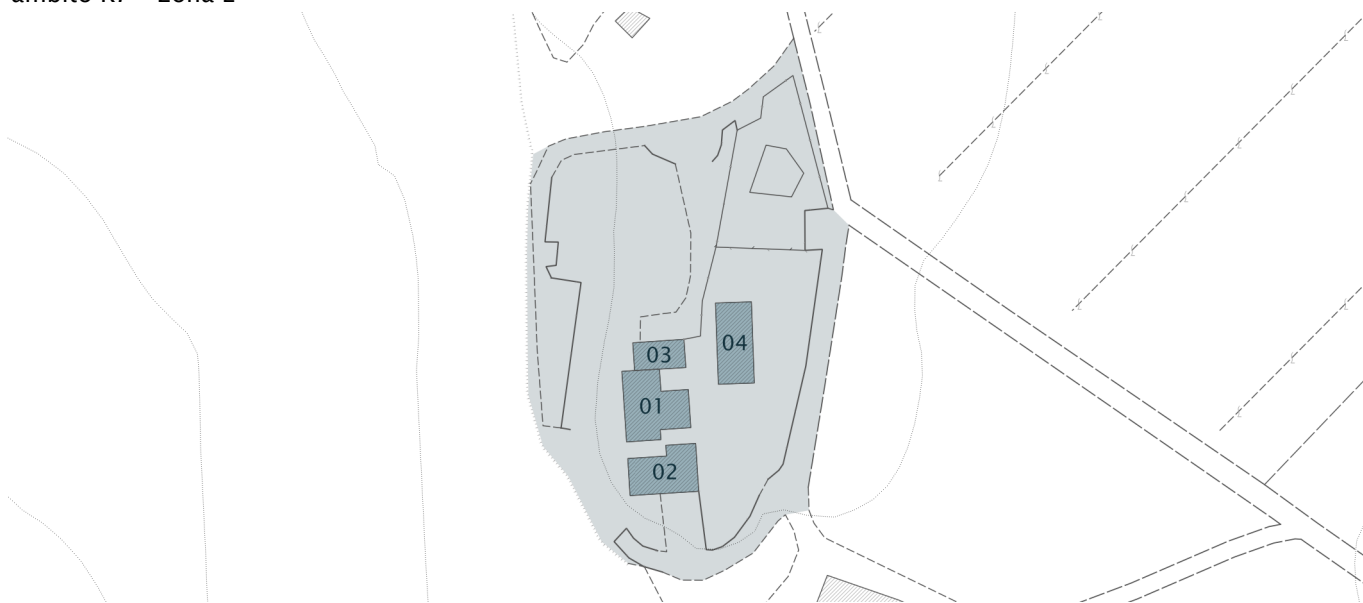
Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

La sistemazione dell'area di pertinenza dovrà prevedere inoltre la completa rimozione della struttura in metallo nella parte sud.

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

5. Podere Bergallo (SRc3.04)

ambito R7 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

6. Badiole (SRc3.05)

ambito R3 – zona E



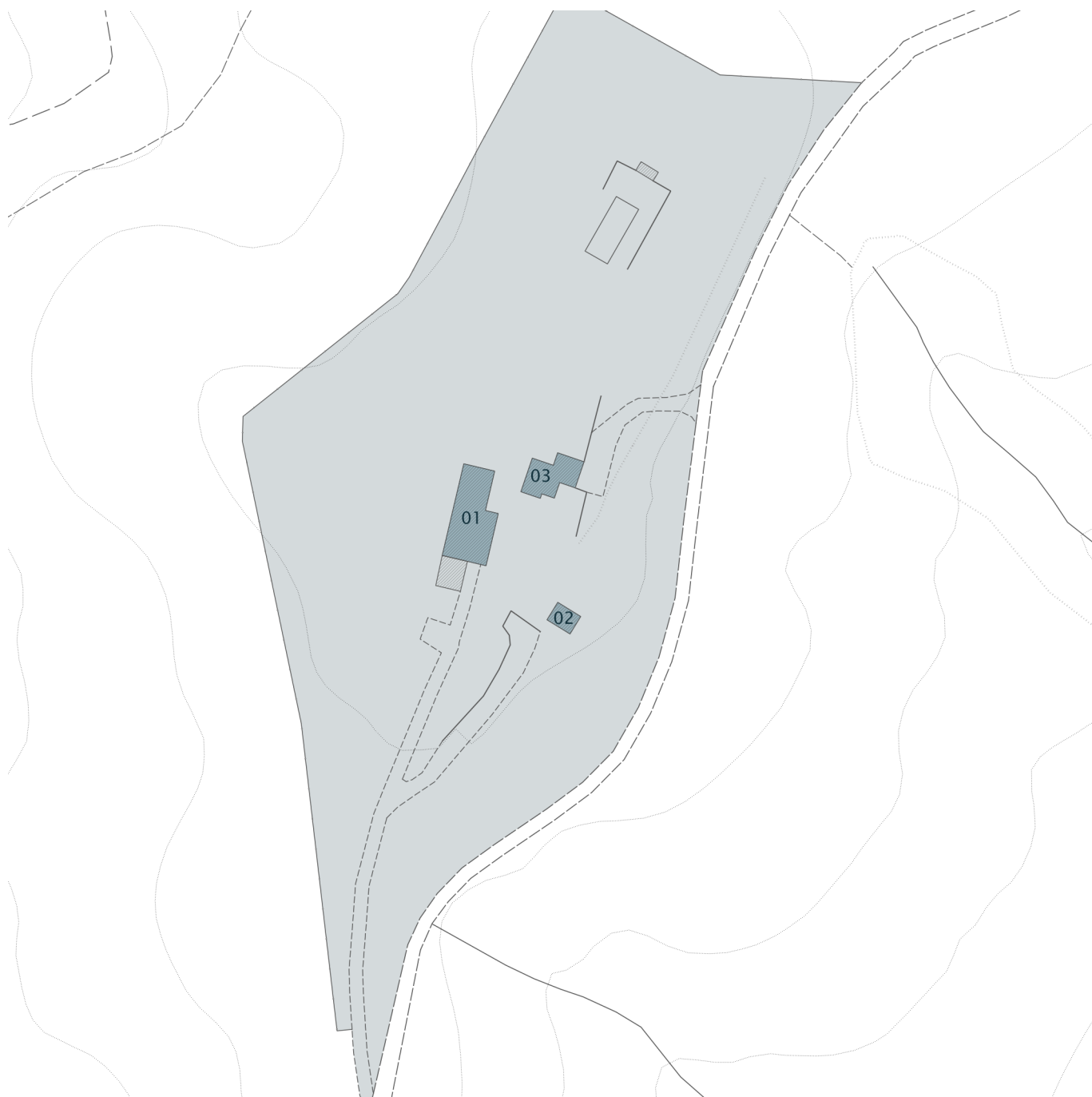
Agli edifici 01, 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

7. Podere San Quirico (SRC3.06)
ambito R7 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02, 04, 05, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

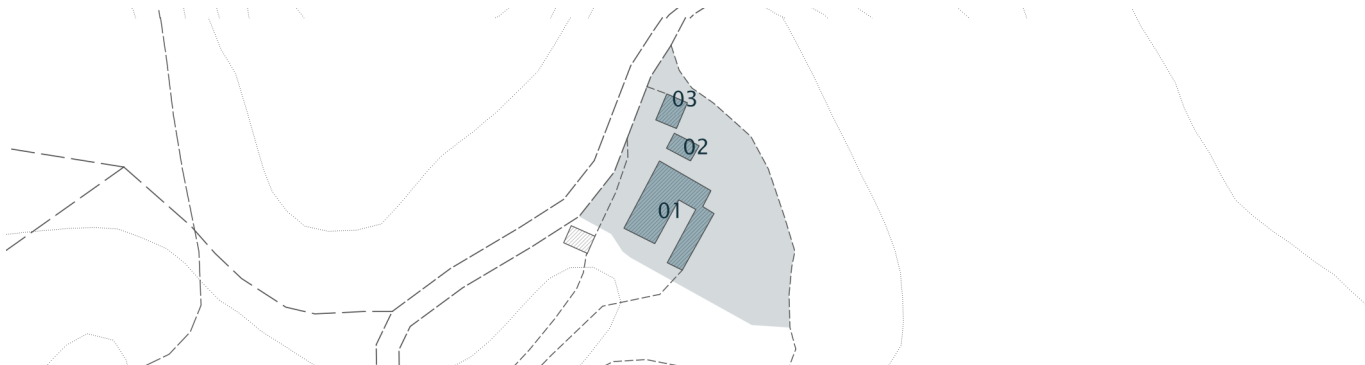
8. Podere Cornia (SRc3.07)
ambito R7 – zona E



Per l'oratorio di Sant'Orsola (02), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).
Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

9. Podere Spretto (SRc3.08)

ambito R7 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

10. Podere Grillo (SRc3.09)

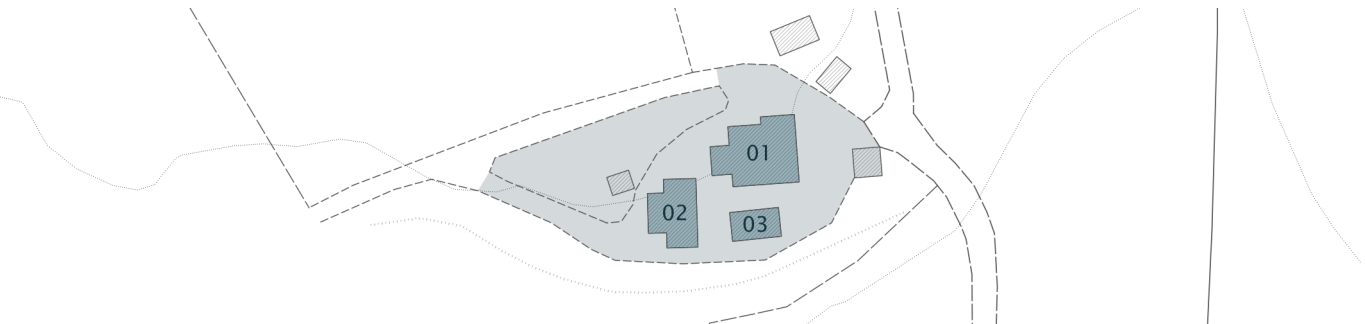
ambito R7 – zona E



Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

11. Podere Mencia (SRc3.10)

ambito R7 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

12. Calosine (SRc3.11)

ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

13. Podere Casato (SRC3.12)

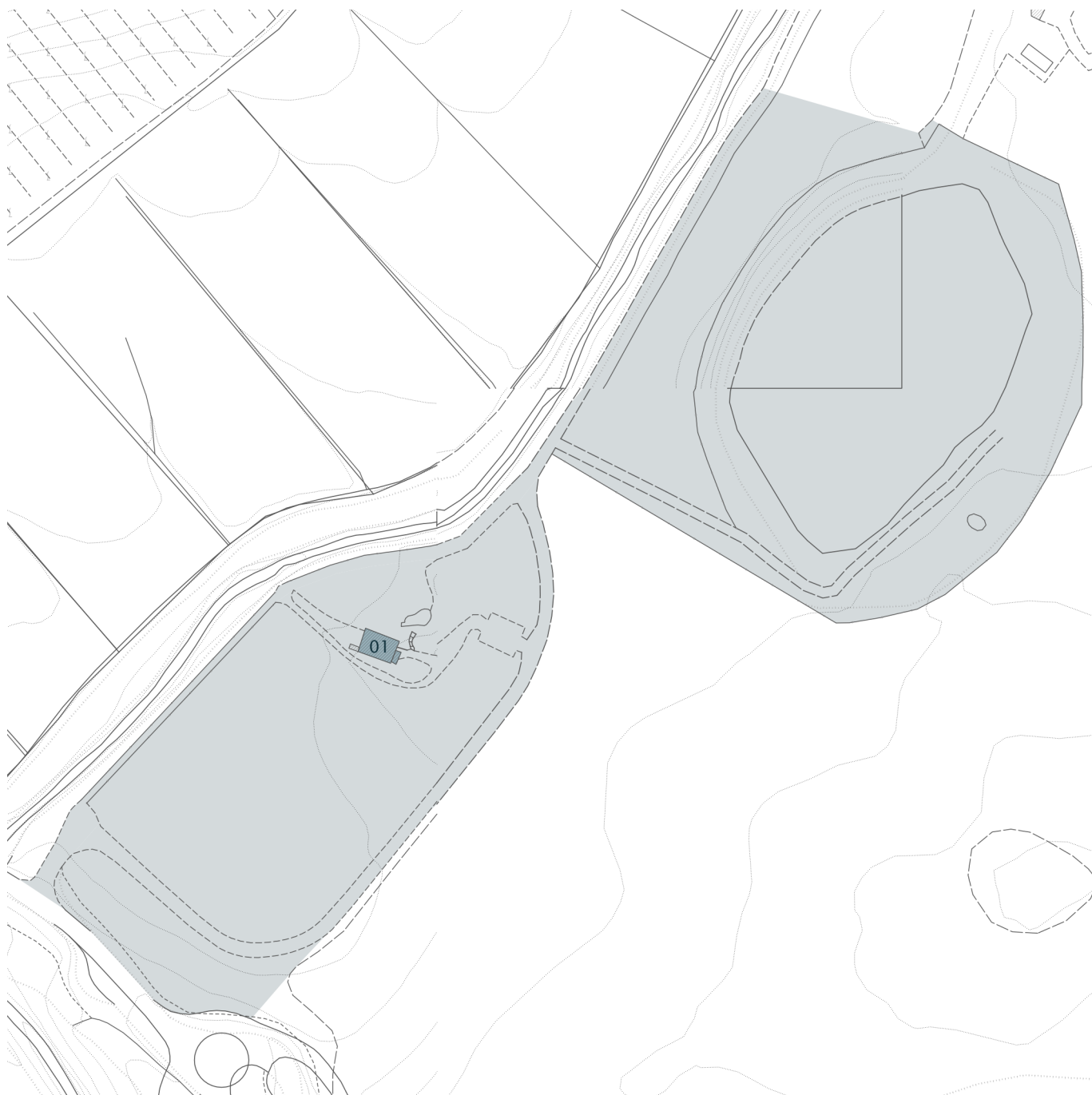
ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

14. Acqua Borra (SR3.01)

ambito R9 – zona E



All'edificio 01, di matrice storica, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

È consentita l'installazione di manufatti di supporto alla fruizione della sorgente termale e alla pesca sportiva per una Superficie Coperta massima di 100 mq.; tali manufatti, ad un solo livello, dovranno essere removibili, privi di opere di fondazione, escluse quelle di ancoraggio, appoggiati su piano stabile.

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere evitata l'introduzione di superfici impermeabilizzate.

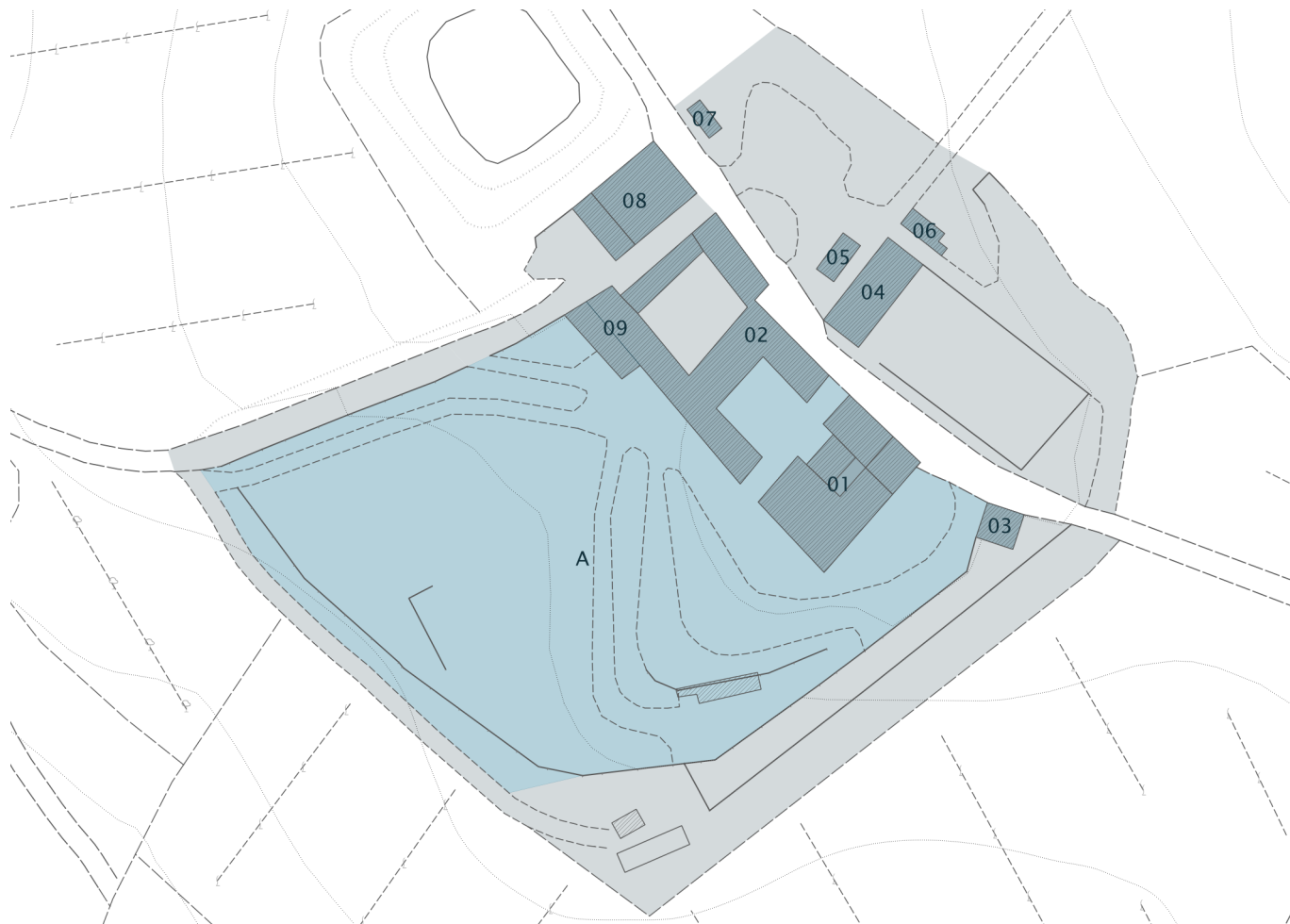
Gli interventi esterni all'area di proprietà comunale saranno subordinati alla stipula di una convenzione per regolamentare l'utilizzo pubblico degli spazi.

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

Ricade inoltre all'interno della Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (codice IT5190004).

Art. 95 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone

1. Monaciano (SRv4.01)



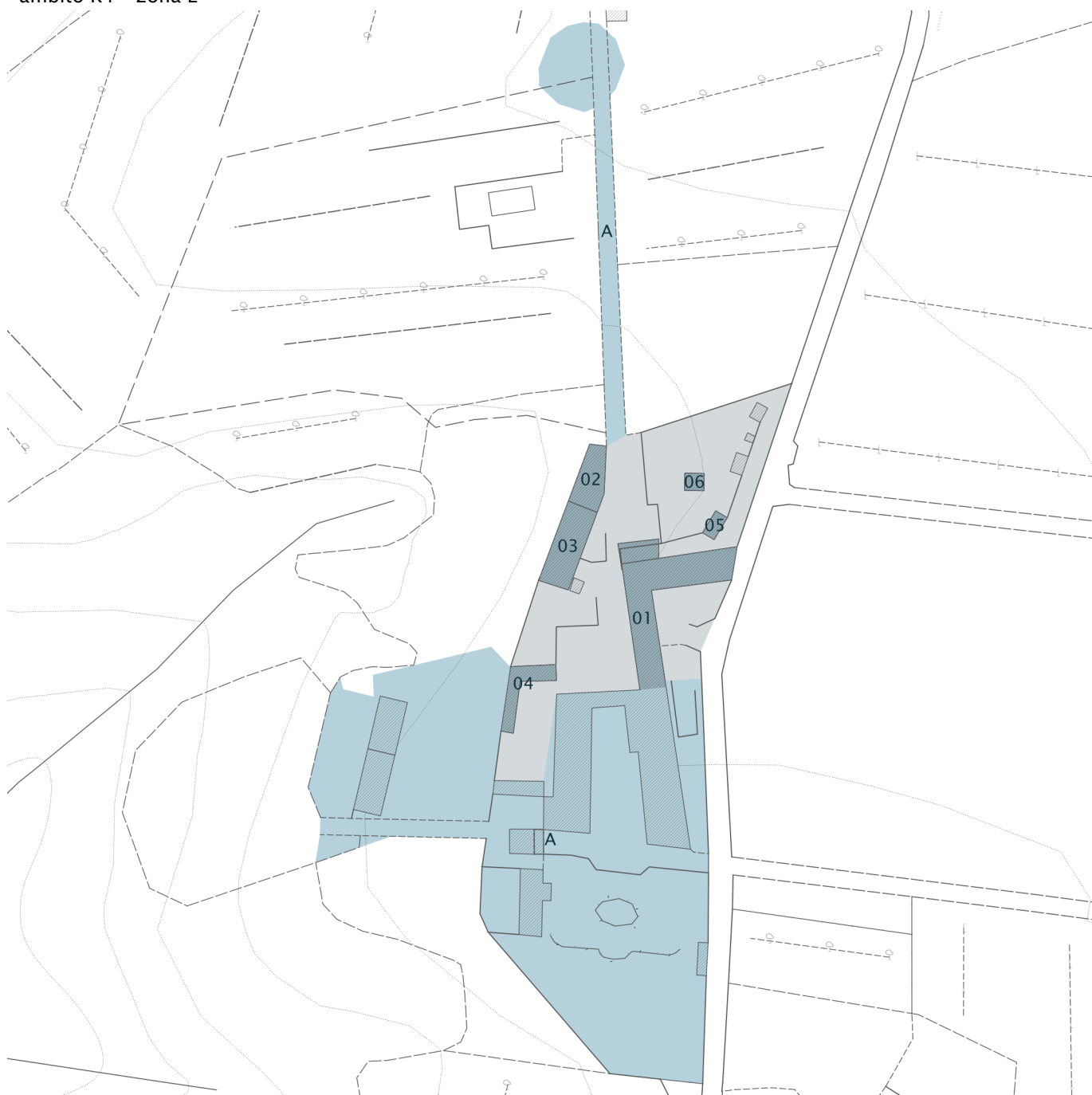
Il complesso comprende la Villa, con la Chiesa di San Sebastiano (01), l'edificio 09 e il giardino (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 02, 03, 04 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 05 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

All'edificio posto a nord (08), riferito all'attività dell'azienda agricola, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Catignano (SRv4.02)
ambito R4 – zona E



Il complesso comprende la Villa Sergardi, il parco e il viale (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

3. Geggiano (SRv4.03)
ambito R4 – zona E



Il complesso comprende la Villa, il parco e il viale (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). Dovranno inoltre essere accuratamente conservati gli altri spazi aperti di impianto storico (B).

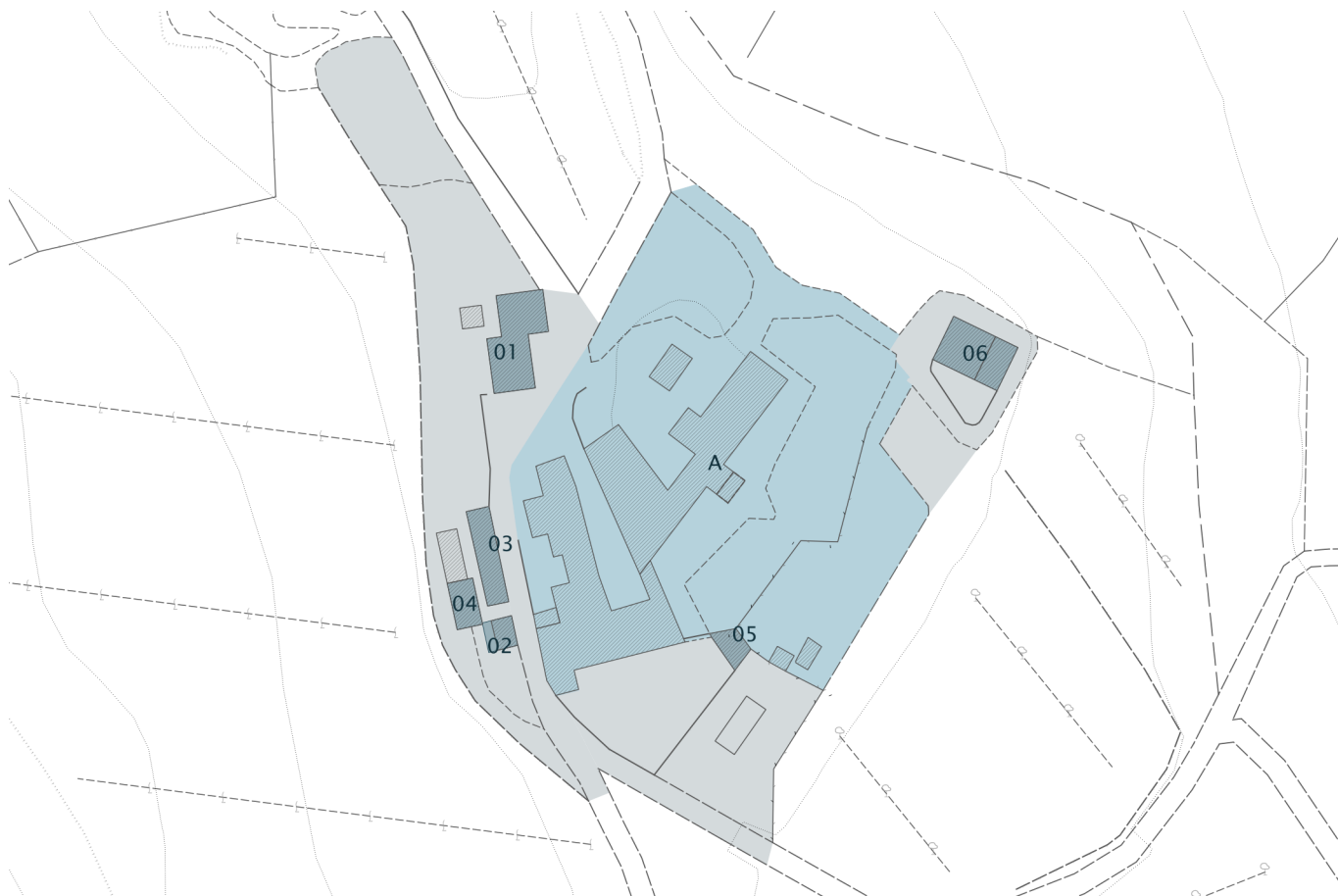
Agli edifici 01, 05, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

4. Vitignano (SRv4.04)
ambito R4 – zona E



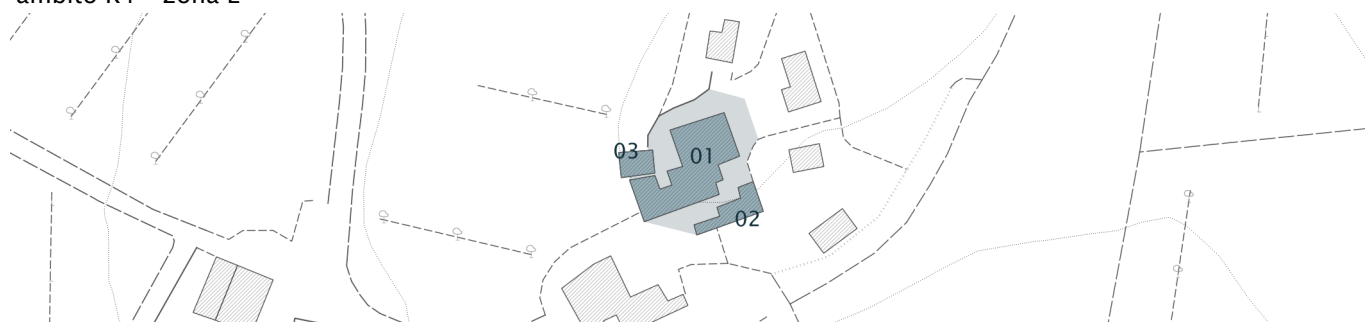
Il complesso comprende la Torre e la Villa di Vitignano con gli spazi aperti di pertinenza (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 01, 02 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

5. Gabbiello (SRc4.01)
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Località Certosa di Pontignano* (D.M. 16/06/1966; G.U. 167 del 1966).

6. Pontignanello (SRc4.02)

ambito R4 – zona E



Agli edifici 01, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); all'edificio 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

7. San Marcello (SRc4.03)

ambito R4 – zona E

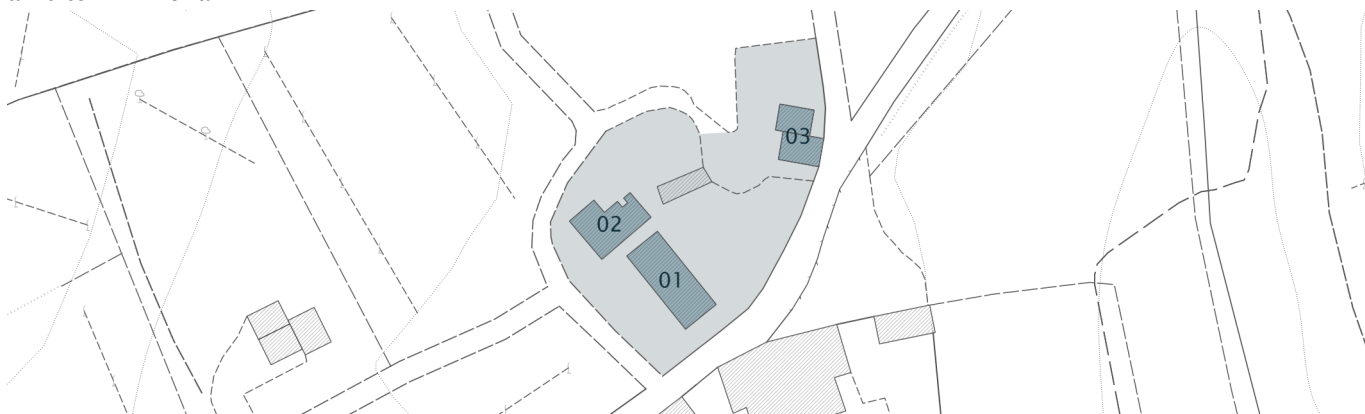


Agli edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

8. Geggianello SRc4.04
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

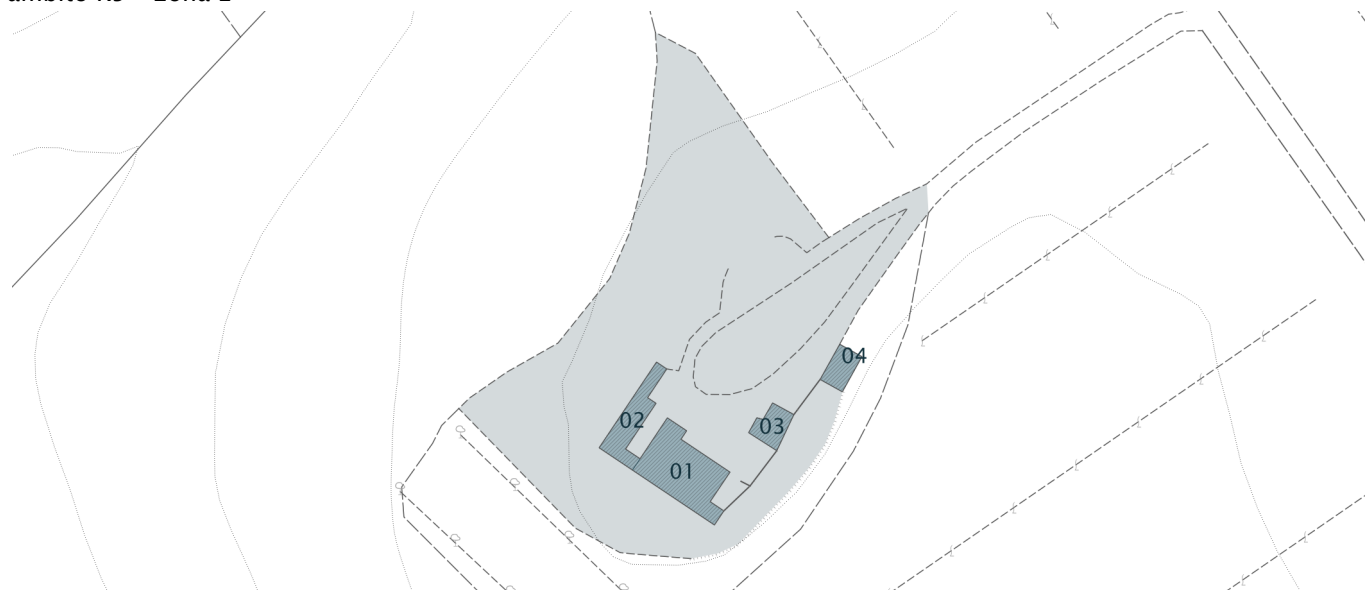
È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

9. Casa Pini (SRc4.05)
ambito R5 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

10. Montalbano (SRc4.06)
ambito R5 – zona E

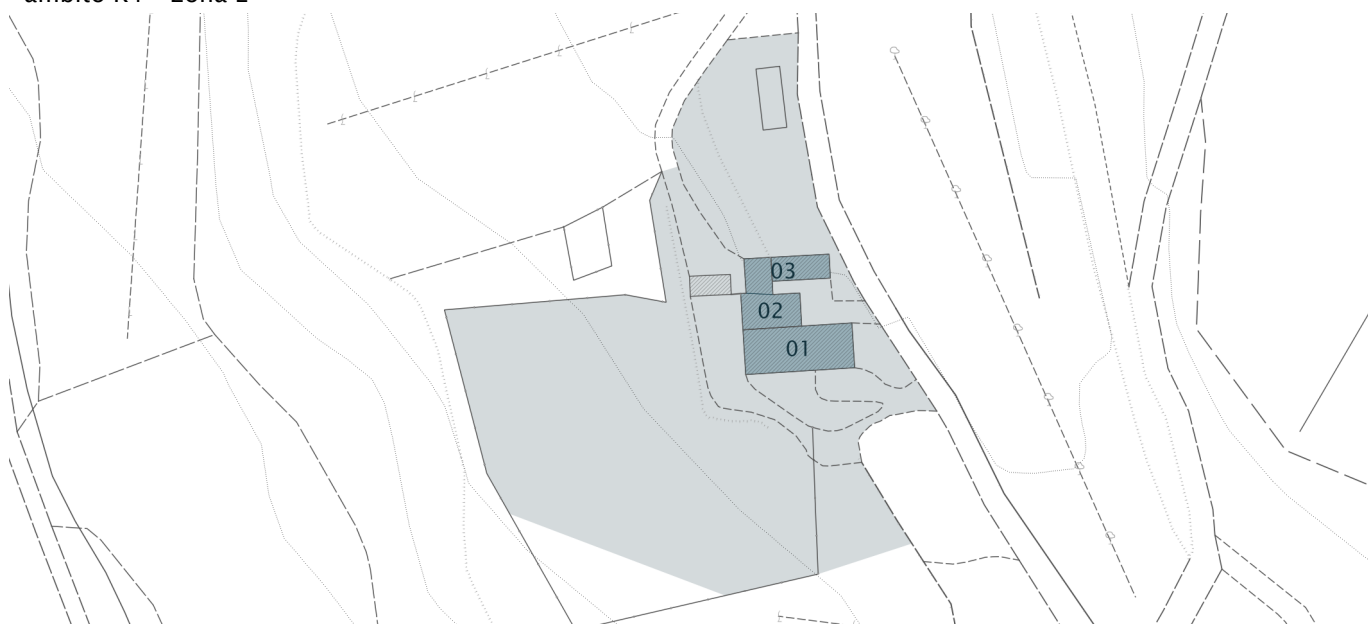


Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

11. Vittoria (SRc4.07)

ambito R4 – zona E



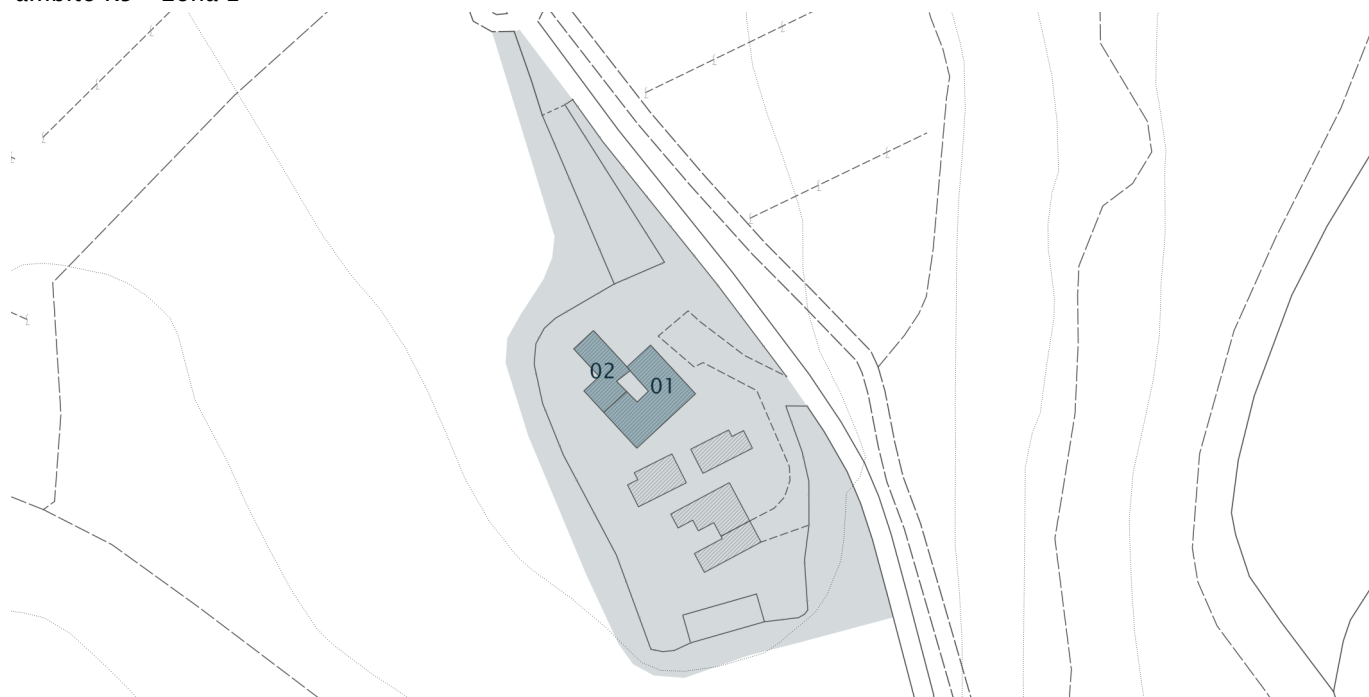
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Art. 96 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 Quercegrossa, La Ripa

1. Le Rocche (SRc5.01)

ambito R5 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); agli altri edifici, di formazione recente, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

2. Rocchette (SRc5.02)

ambito R5 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

3. Poggio al Sale (SRc5.03)

ambito R5 – zona E

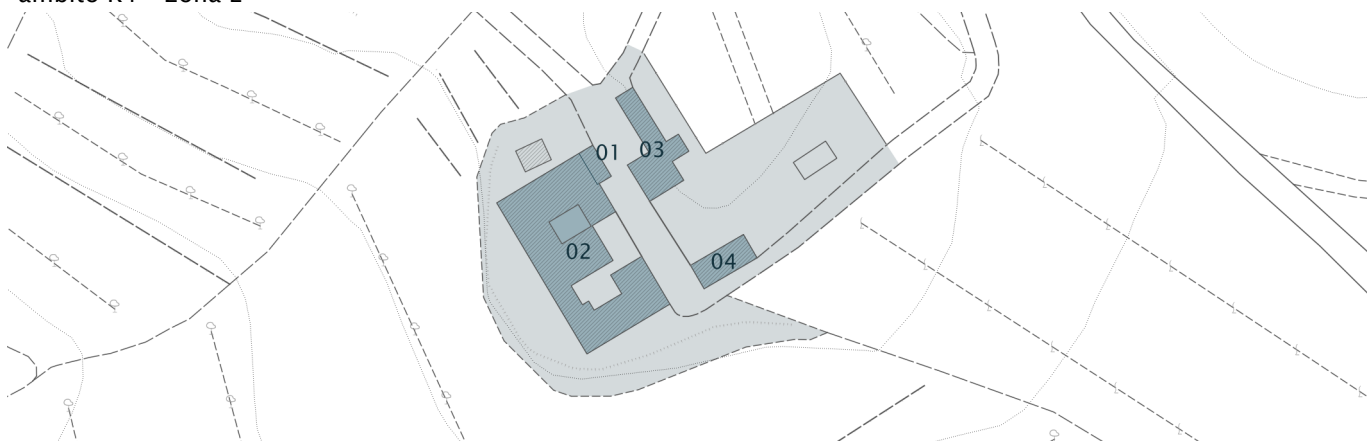


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Art. 97 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 6 Vagliagli

1. Lodoline (SRv6.01)

ambito R4 – zona E



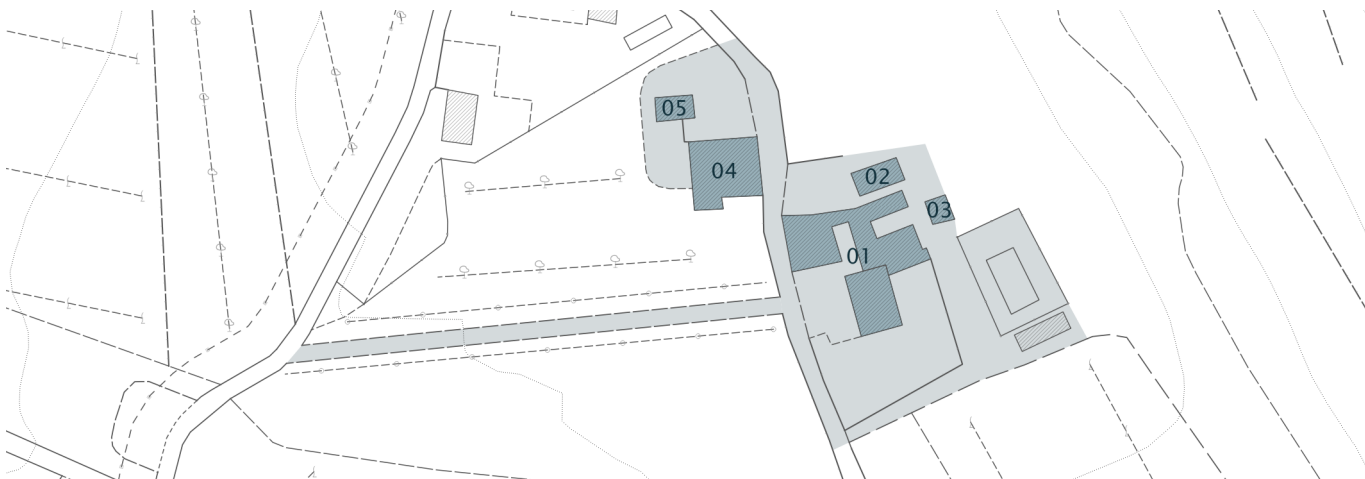
Il complesso comprende la Cappella di Santa Maria Vergine del Rosario (01), vincolata ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per la quale è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio principale è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2). Agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

2. Petroio (SRv6.02)

ambito R4 e R5 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da conservare i muretti in pietra e il viale di cipressi.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

3. Macia (SRv6.03)

ambito R4 – zona E

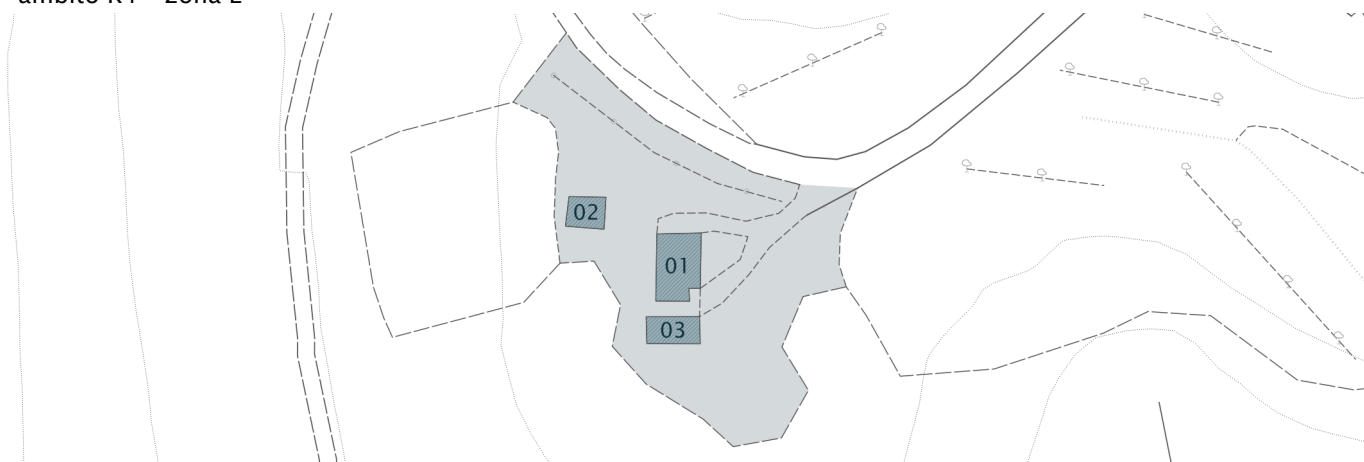


Il complesso comprende la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo a Cerreto e la Canonica (01), vincolate ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per le quali è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

4. Mocenni (SRc6.01)
ambito R4 – zona E



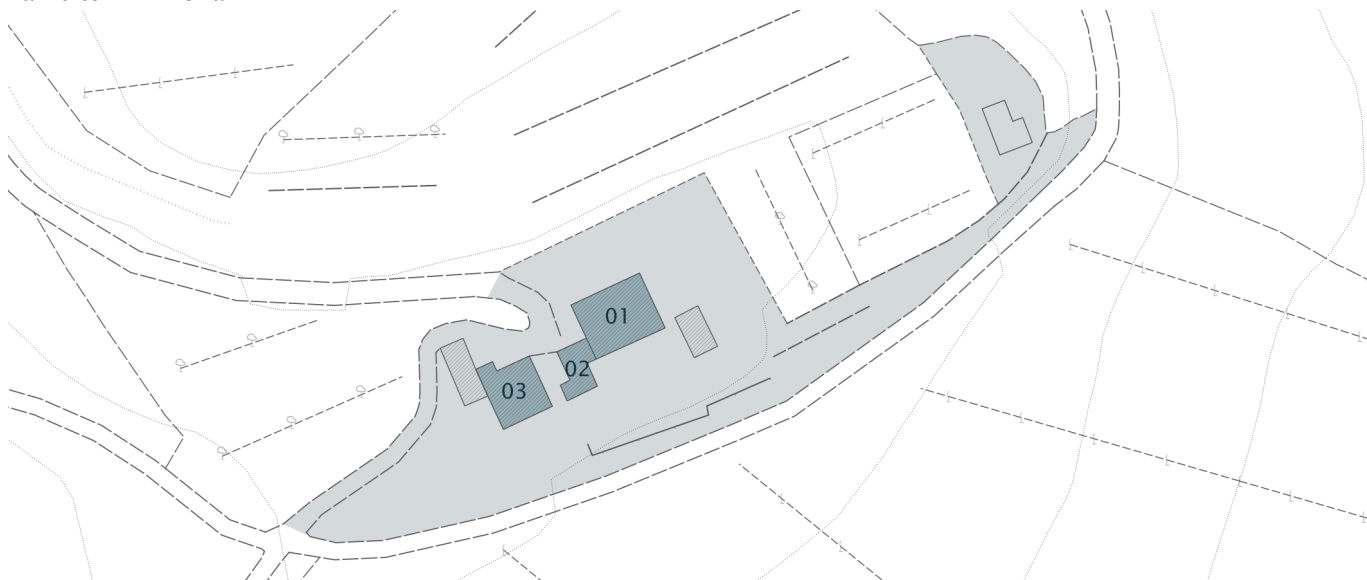
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovrà essere conservata l'aia in laterizio posta davanti all'annesso 02.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

5. abrogato

6. Podernuovo Piaggia (SRc6.03)
ambito R4 – zona E



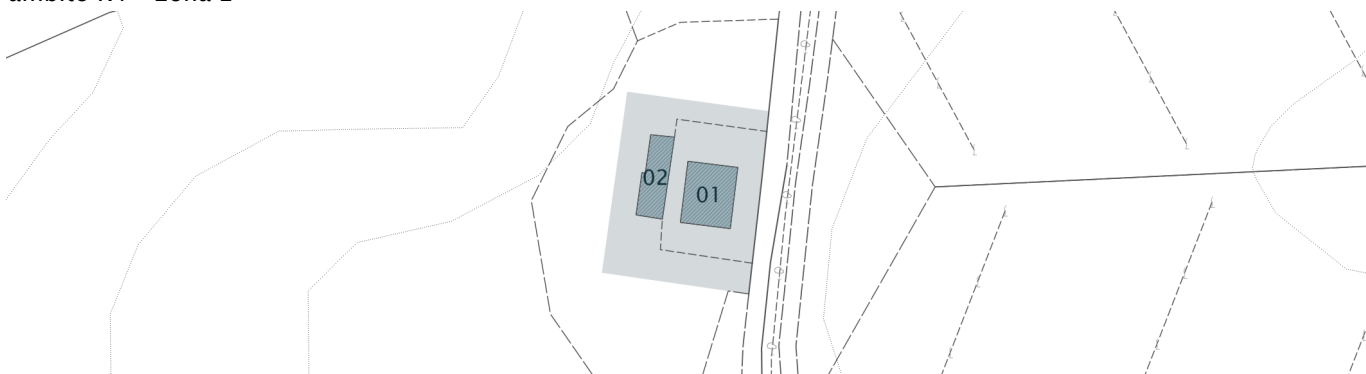
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

7. Casalino (SRc6.04)
ambito R5 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

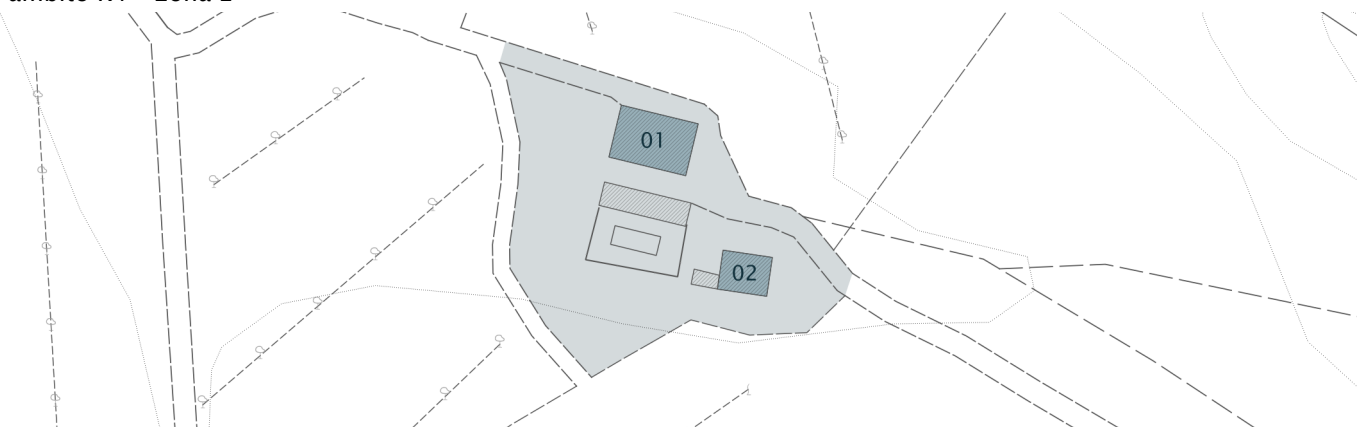
8. La Vittoria (SRc6.05)
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

9. La Casa (SRc6.06)
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

10. Castagnoli (SRc6.07)
ambito R5 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

11. Le Barbocce (SRc6.08)
ambito R4 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

12. Casanuova (SRc6.09)

ambito R4 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

13. Casucce (SRc6.10)

ambito R4 - zona E

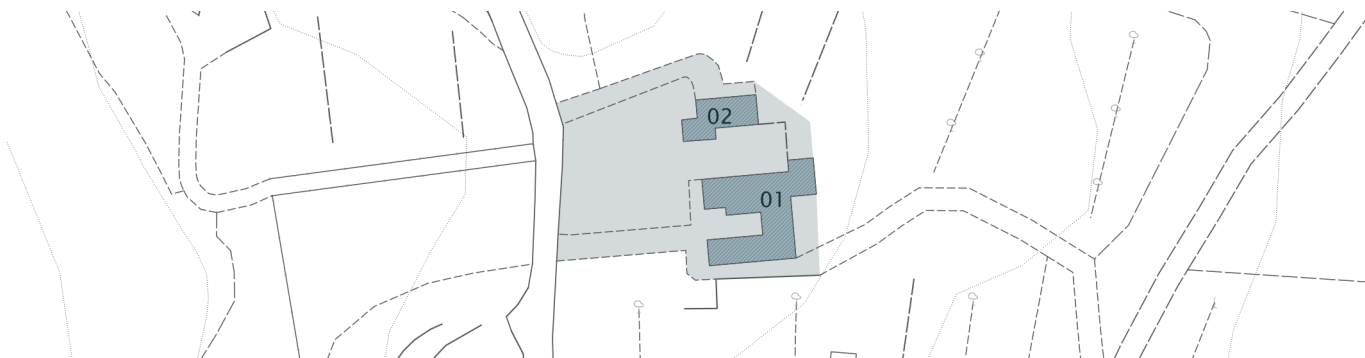


Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Da conservare l'aia davanti all'annesso 03.

14. Podere nuovo (SRc6.11)

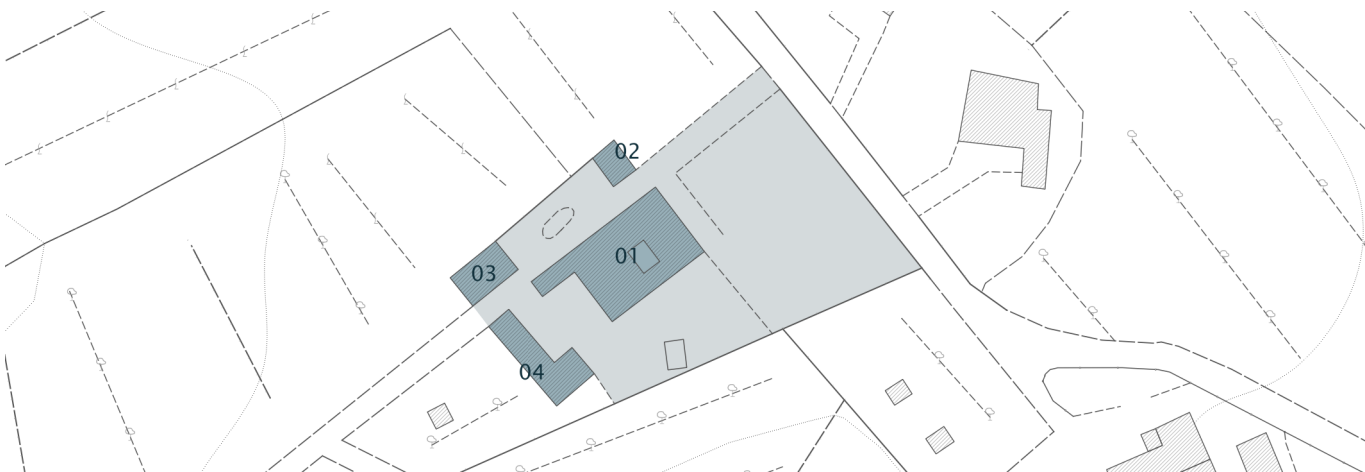
ambito R4 - zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

15. Villa Macia (SRc6.12)

ambito R4 – zona E

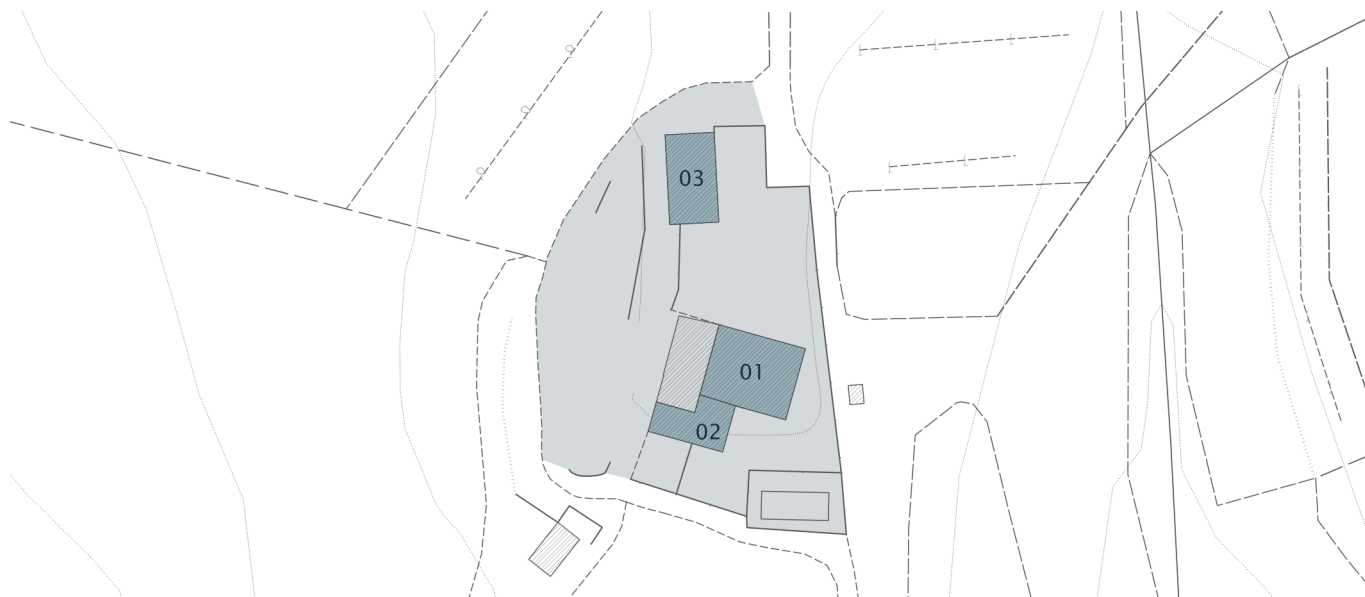


Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

16. Vallepiciola (SRc6.13)

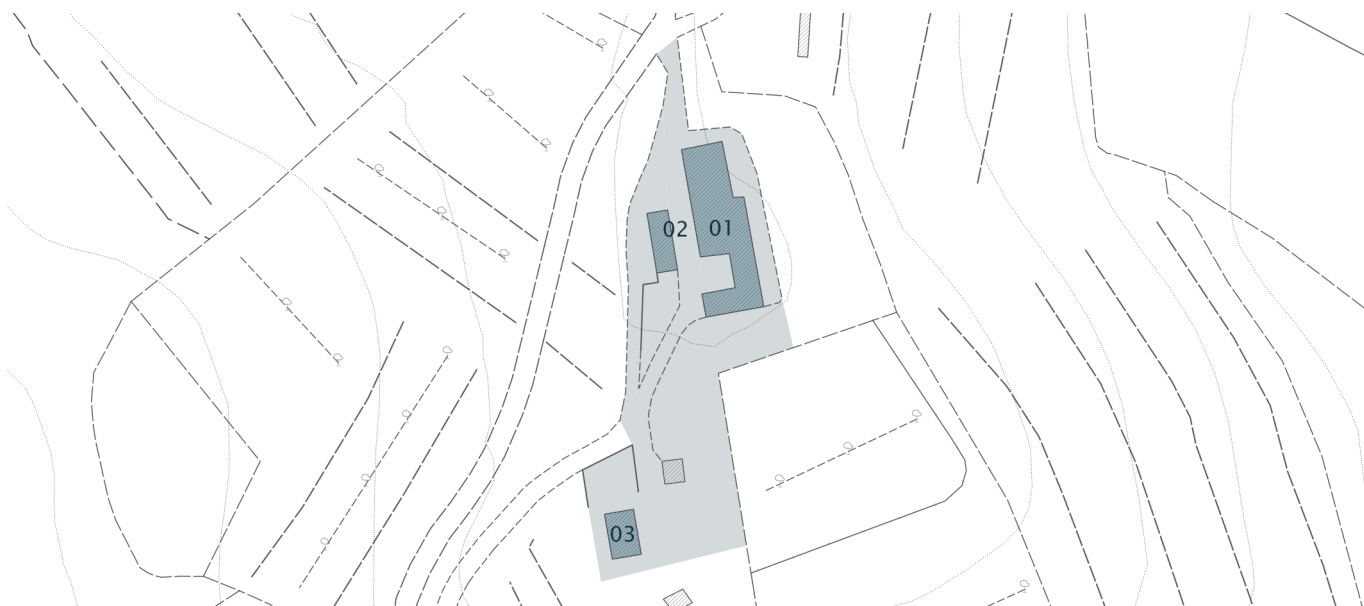
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). Al fabbricato adiacente agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

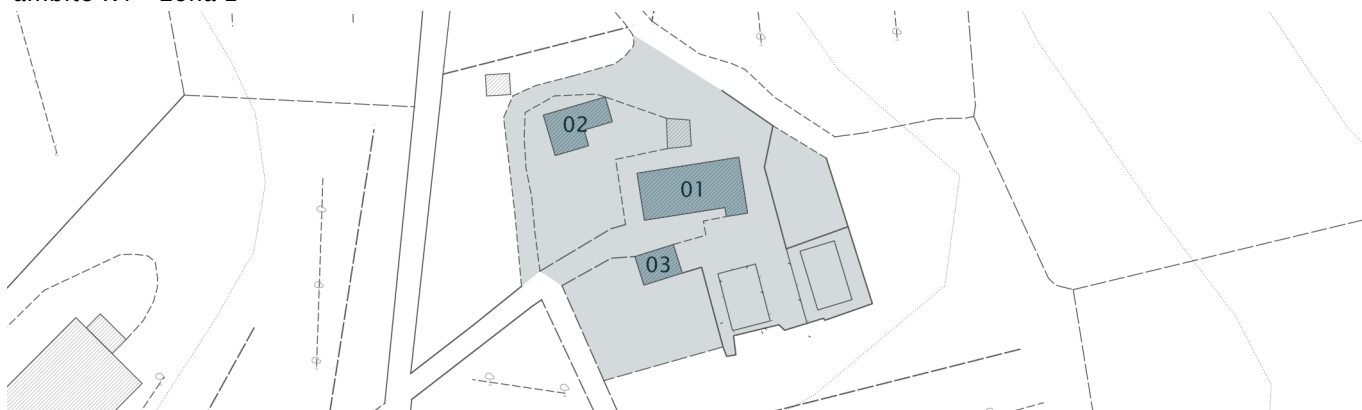
17. Cipressini (SRc6.14)
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Il tracciato principale appartiene alla viabilità minore di matrice storica.

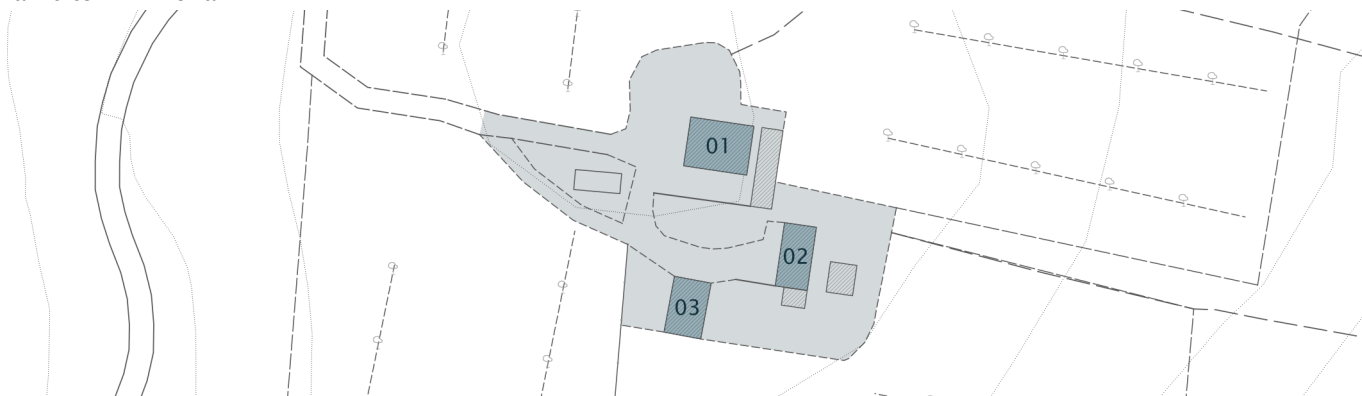
18. Porto (SRc6.15)
ambito R4 – zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

19. Bellavista (SRc6.16)
ambito R4 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972).

20. Parco d'Arte in località Pievasciata (SR6.01)

zona R4 – zona E

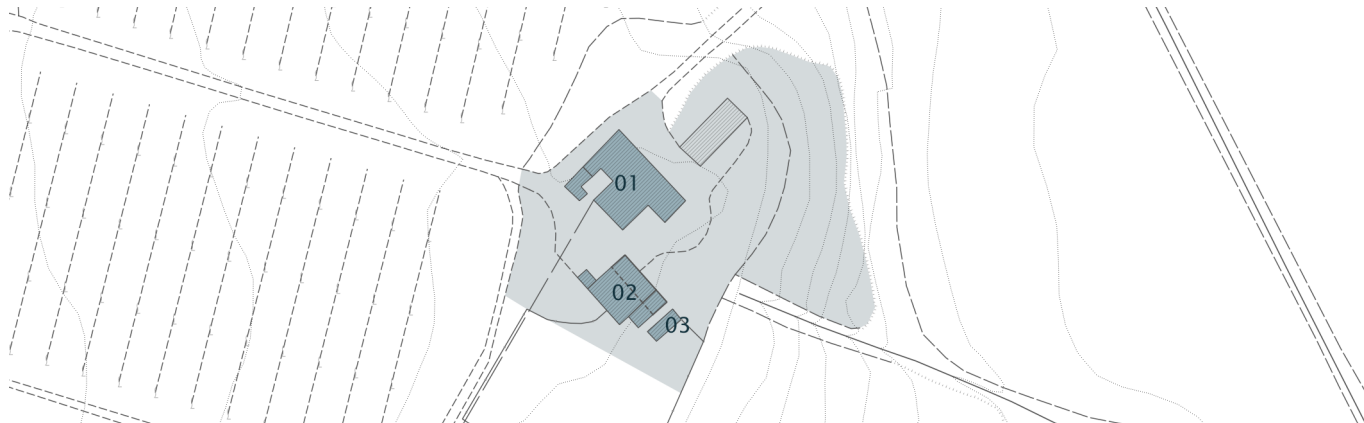
L'area è destinata a servizi culturali (e1) di interesse collettivo e in particolare a esposizioni d'arte.

Ricade in parte in area di pertinenza degli aggregati.

Art. 98 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 7 Monteaperti, San Piero

1. Podere Carpineta (SRc7.01)

ambito R6 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

2. Podere Bagnaccio (SRc7.02)

ambito R6 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Ricade in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteaperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

Titolo X Quadro previsionale

Art. 99 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
 - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5, t6 e t7, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t4, t5, t6 e t7, così come i cambi di destinazione d'uso;
 - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata al successivo Titolo XI.

Il dimensionamento comprende inoltre le quantità edificatorie corrispondenti alle aree che il PO identifica come PV (PV4.01, PV4.02 e PV5.01) ovvero i piani attuativi e gli interventi convenzionati in corso di attuazione, che possono comunque essere completati entro i relativi termini di efficacia. Una volta ultimati, gli edifici risultanti da tali progetti sono da considerare sottoposti alla disciplina di intervento di tipo t5, senza la possibilità di ampliamenti, frazionamenti e mutamento di destinazione d'uso.

3. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista; tale disposizione trova applicazione ai soli fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse.

Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 50% della Superficie edificabile (SE) prevista; tale disposizione trova applicazione ai soli fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse.

Le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Individuazione delle previsioni quinquennali per UTOE e per l'intero territorio comunale:

UTOE 1 Castelnuovo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	1.428	0	0	800		0	
industriale-artigianale (compreso	2.200	0	0	2.200	0	0	450

UTOE 1 Castelnuovo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
commerciale all'ingrosso e depositi)							
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	350
direzionale e di servizio	0	0	0	170	0	0	0
totale	3.628	0	0	3.170	0	0	800

UTOE 2 Villa a Sesta San Gusmè	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	250	0	0	0		0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	30	0	0	0	1.850	550	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
totale	280	0	0	0	1.850	550	0

UTOE 3 Casetta Colonna del Grillo Stazione	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	140	0	0	0		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	4.510	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	60	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	150	0	0	0	0	0	300
totale	4.860	0	0	0	0	0	300

UTOE 4 Pianella San Giovanni a Cerreto Ponte a Bozzone	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	3.989	0	0	1.100		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	1.500	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	750	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	250
totale	5.489	0	0	1.100	750	0	250

UTOE 5 Quercegrossa La Ripa	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	911	0	0	0		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
totale	911	0	0	0	0	0	0

UTOE 6 Vagliagli	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0	0	0	0		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	1.690	1.160	1.650
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
totale	0	0	0	0	1.690	1.160	1.650

UTOE 7 Monteaperti San Piero	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	1.420	0	0	140		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.420	0	0	140	0	0	0

2. Dimensionamento delle previsioni per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.138	0	0	2.040		0	
industriale–artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.210	0	0	2.200	0	0	450
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico–ricettiva	90	0	0	0	4.290	1.710	2.000
direzionale e di servizio	150	0	0	170	0	0	550
totale	16.588	0	0	4.410	4.290	1.710	3.000

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.138	2.040	10.178		0	0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.210	2.200	10.410	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	90	0	90	4.290	1.710	6.000	2.000
direzionale e di servizio	150	170	320	0	0	0	550
totale	16.588	4.410	20.998	4.290	1.710	6.000	3.000

Titolo XI Trasformazioni

Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 100 Disposizioni comuni

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità, infrastrutture e attrezzature.
2. Gli interventi sono identificati dalla sigla e da un numero progressivo per ciascuna UTOE e sono perimetrati ed indicati con tale codice nelle Tavole di progetto del PO. La sigla AT (ATC nel caso di interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato oggetto di copianificazione) identifica le trasformazioni che si attuano tramite interventi diretti, eventualmente soggetti a convenzione, o Piani Attuativi; la sigla AE identifica le aree soggette a vincolo espropriativo, mentre la sigla OP individua le opere pubbliche.
3. La disciplina specifica di ciascuna area, riportata nel presente Titolo, definisce:
 - destinazioni d'uso;
 - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura);
 - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - vincoli e tutele;
 - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare il corretto inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale.

Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere pubbliche, qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

5. Le Tavole di progetto del PO forniscono ove opportuno una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e – 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 progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

- per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
- per i percorsi pedonali e/o ciclopeditoni sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
- per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici, complessi edilizi e spazi aperti è consentito solo quanto ammesso dalla disciplina di intervento di tipo 2 (t2); inoltre non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

Per gli edifici, complessi edilizi e spazi aperti aventi destinazione industriale o artigianale al momento di approvazione del presente Piano Operativo sono altresì ammessi gli interventi di adeguamento alla disciplina di settore (quali, a titolo esemplificativo, le norme in materia di igiene, tutela ambientale, sicurezza e tutela della salute nei luoghi di lavoro) o, comunque, necessari a garantire l'esercizio delle attività in questione, anche alla luce delle prescrizioni impartite da terze autorità, purché non comportanti la creazione di nuovi volumi e/o superfici utile o accessoria, ivi compresa la sostituzione di eventuali impianti tecnici esistenti; resta fermo il rispetto di eventuali limitazioni disposte dal PO attraverso l'attribuzione delle discipline di intervento di tipo t1, t2 e t3.

7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) con esclusione degli ampliamenti previsti al comma 3 dell'art. 26 delle presenti Norme e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

Art. 101 Qualità insediativa e tutela ambientale

1. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che recepiscono i criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) e che ottimizzino le prestazioni passive degli edifici e con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER; i progetti per le trasformazioni dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
- prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di privacy e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
- prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
- privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
- adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
- adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
- adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 962/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

Valgono inoltre le seguenti direttive:

- contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
- concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
- prevedere interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂, anche in riferimento alle Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine e Ozono.

Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).

2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifici interventi sono in ogni caso prescritte:

- la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
- la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa; relativamente al risparmio della risorsa idrica si fa riferimento alle disposizioni dell'art. 11 del Regolamento regionale D.P.G.R. n. 29/R/2008;
- la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

3. Nel caso di interventi in aree con presenza di attività produttive dismesse dovrà essere prevista la caratterizzazione ambientale al fine di verificare l'eventuale contaminazione dei siti e in tale caso procedere con la messa in sicurezza e la bonifica, nel rispetto delle normative vigenti.

4. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

5. I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno

essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1,50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

6. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili. Per tali trasformazioni i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche – con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali – e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

Capo II *Interventi pubblici*

Art. 102 *Aree soggette a vincolo espropriativo*

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo, descritte ai seguenti commi, sono perimetrare nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla AE con un numero progressivo per ciascuna UTOE. L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – 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 progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
3. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. Ampliamento del parcheggio in via della Vigna-via del Romito a Castelnuovo (AE1.01)
Il progetto prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico a nord-est a servizio del capoluogo.
Area di Intervento (ST): 3.500 mq.; riferimenti catastali: foglio 148, particelle 401, 410, 434 e 551 (in parte) e particelle 567 e 587.

Vincoli e tutele: area di pertinenza delle strutture urbane.

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi e valutando configurazioni progettuali che mantengano il maggior numero possibile di ulivi; si dovrà inoltre provvedere alla piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi sul margine a valle, nelle parti di raccordo con il parcheggio esistente e nella fascia tra la nuova area di sosta e via del Romito, in continuità con le sistemazioni già realizzate a valle di via della Vigna; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili; per l'accesso carrabile è prevista la realizzazione di un prolungamento della rampa di accesso al parcheggio esistente, dove il dislivello è minore; per il collegamento pedonale è prevista la realizzazione di una rampa tra la nuova area di sosta e il parcheggio attuale, già dotato di percorsi pedonali accessibili.

Nella fase attuativa dovranno essere predisposti specifici elaborati volti a valutare l'integrazione paesaggistica ottimale delle soluzioni progettuali nel contesto di versante e l'integrità percettiva delle visuali verso l'abitato.

5. Percorso pedonale di collegamento al cimitero del capoluogo (AE1.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo collegamento pedonale in sicurezza tra l'abitato e il cimitero, a partire dal parco pubblico su via delle Crete senesi e dall'attrezzatura socio-sanitaria; parte del collegamento sarà realizzata attraverso l'uso pedonale – con servitù di transito – della strada privata che da via del Paradiso dà accesso agli edifici esistenti, garantendo in ogni caso l'accesso carrabile ai fondi limitrofi.

Area di Intervento (ST): 1.310 mq.; riferimenti catastali: foglio 132, particelle 85, 86 e 267 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza delle strutture urbane;
area di rispetto cimiteriale.

6. Ampliamento dell'area scolastica a San Gusmè (AE2.01)

Il progetto prevede l'ampliamento dell'area destinata a servizi per l'istruzione di base.

Area di Intervento (ST): 1.720 mq.; riferimenti catastali: foglio 77, particelle 37 e 76.

Vincoli e tutele: area di pertinenza delle strutture urbane;
vincolo idrogeologico.

Disposizioni specifiche:

il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con piantumazione di alberature e arbusti tipici dei luoghi, in continuità con le formazioni vegetali presenti lungo il confine ovest dell'area.

7. Parcheggio a servizio del cimitero di Villa a Sesta (AE2.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso lungo la Strada vicinale del Vallone a servizio del cimitero e in generale della frazione.

Area di Intervento (ST): 935 mq.; riferimenti catastali: foglio 76, particelle 71 e 77 (entrambe in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza degli aggregati;

vincolo idrogeologico; area di rispetto cimiteriale; zona di rispetto di pozzi e sorgenti (in parte).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi per l'ombreggiatura; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili;

è consentito modificare marginalmente il tracciato della vicinale al fine di una migliore organizzazione degli spazi di transito e di sosta.

8. Ampliamento del parcheggio a servizio di Villa a Sesta (AE2.03)

Il progetto prevede l'ampliamento del parcheggio pubblico a nord-est a servizio della frazione.

Area di Intervento (ST): 1.450 mq.; riferimenti catastali: foglio 85, particelle 191 e 269 (entrambe in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza degli aggregati;

vincolo idrogeologico; area di rispetto cimiteriale.

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo per quanto possibile inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi sul margine a valle; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili;

per l'accesso carrabile è previsto l'adeguamento del tracciato che si diparte dal parcheggio esistente lungo il muro della villa, mantenendo il fondo non pavimentato;

per il collegamento pedonale sarà utilizzata la vicinale di Ragonaia, che costituisce il limite sud dell'area di sosta.

9. Strada di collegamento a via della Pace a Pianella (AE4.01)

Il progetto prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico e l'adeguamento del tracciato stradale esistente.

Area di Intervento (ST): 710 mq.; riferimenti catastali: foglio 62, particella 36 (in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);

area di pertinenza delle strutture urbane;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche: –

10. Parcheggio a San Giovanni a Cerreto (AE4.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso lungo via Antica; sarà mantenuta la possibilità di accesso carrabile al terreno limitrofo per il passaggio dei mezzi agricoli.

Area di Intervento (ST): 745 mq.; riferimenti catastali: foglio 60, particelle 91 e 240 (entrambe in parte); foglio 61, particelle 122 e 159 e particelle 49 e 158 (entrambe in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza degli aggregati;

vincolo idrogeologico; area di rispetto cimiteriale; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi per l'ombreggiatura e a definizione del margine verso la campagna; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili;

l'intervento dovrà mantenere il muro a retta lungo la via, in modo che l'area di sosta rimanga a una quota diversa rispetto a quella della strada; l'accesso sarà localizzato in corrispondenza del varco esistente nel muro, a est.

11. Giardino a San Giovanni a Cerreto (AE4.03)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo spazio verde fruibile a servizio della frazione; sarà mantenuta la possibilità di accesso pedonale all'abitazione limitrofa.

Area di Intervento (ST): 890 mq.; riferimenti catastali: foglio 60, particella 207 (in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza degli aggregati;

vincolo idrogeologico; area di rispetto cimiteriale; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi e, per quanto possibile, le piante di olivo presenti nell'area; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili; l'intervento dovrà mantenere il muro a retta lungo la via, in modo che l'area di sosta rimanga a una quota diversa rispetto a quella della strada, fatto salvo quanto necessario per l'accessibilità pedonale.

12. Percorso pedonale a Ponte a Bozzone (AE4.04)

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale per collegare la frazione agli impianti sportivi.

Area di Intervento (ST): 385 mq.; riferimenti catastali: foglio 58, particelle 406 e 432 (entrambe in parte).

Vincoli e tutele: vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972);

area di pertinenza delle strutture urbane;

vincolo idrogeologico; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

il percorso sarà realizzato in prolungamento dello spazio pedonale previsto dalla viabilità di servizio all'intervento in corso di attuazione PV4.02.

13. Ampliamento del parcheggio a servizio degli impianti sportivi a Quercegrossa (AE5.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso in ampliamento all'area di sosta esistente su via di Petroio.

Area di Intervento (ST): 355 mq.; riferimenti catastali: foglio 14, particella 547 (in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza delle strutture urbane;

vincolo idrogeologico; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi per l'ombreggiatura.

14. Parcheggio a Casello della Ripa (AE5.02)

Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico a raso, con l'individuazione di spazi di sosta lungo strada e la sistemazione del tratto di strada prospiciente; sarà mantenuta la possibilità di accesso carrabile alla vicinale per il passaggio dei mezzi agricoli.

Area di Intervento (ST): 215 mq.; riferimenti catastali: foglio 33, particelle 61, 346, 347 e 547 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, limitando per quanto possibile il rimodellamento del terreno; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili per gli spazi di sosta.

15. Depuratore a Poggiarello – la Ripa (AE5.03)

Il progetto prevede la realizzazione del nuovo depuratore per 500 AE.

Area di Intervento (ST): 725 mq.; riferimenti catastali: foglio 33, particelle 190 e 191 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: ambito di pertinenza degli aggregati;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

l'impianto sarà schermato con alberature tipiche dei luoghi; non sono ammesse modifiche di sezione della viabilità che dà accesso al depuratore (Strada delle Rocche), che dovrà rimanere strada bianca.

16. Ampliamento del parcheggio a Vagliagli (AE6.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso in ampliamento all'area di sosta esistente di via della Liberazione.

Area di Intervento (ST): 1.065 mq.; riferimenti catastali: foglio 1, particelle 132, 383, 384 e 434 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: ambito di pertinenza dei nuclei storici;

vincolo idrogeologico; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, limitando per quanto possibile il rimodellamento del terreno, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi per l'ombreggiatura e con l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili; l'accesso carrabile alla nuova area di sosta è previsto dal parcheggio esistente.

17. Parcheggio e giardino a Monteaperti (AE7.01)

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a raso con accesso da piazza Guido da Siena, di un'area a verde e di un collegamento pedonale con via Provenzano Salvani.

Area di Intervento (ST): 2.410 mq.; riferimenti catastali: foglio 159, particella 77 e particelle 157, 158, 467 e 469 (tutte in parte).

Vincoli e tutele: area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

vincolo idrogeologico; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP (in parte); zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

Disposizioni specifiche:

è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi, con piantumazione di alberature o siepi tipiche dei luoghi per l'ombreggiatura delle auto in sosta e tutelando e valorizzando le alberature presenti, da integrare a formare una fascia verde di filtro e di ambientazione a definizione del margine verso la campagna; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili.

Art. 102 bis Opere pubbliche

1. Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica, descritte ai seguenti commi, sono perimetrate nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – 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 progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.
3. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. **Nuova area a verde pubblico e percorso pedonale a Vagliagli (OP6.01)**

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente, privo di valore storico-documentale, e il ripristino dello stato dei luoghi al fine della riqualificazione dell'area come spazio pubblico, anche con realizzazione del collegamento pedonale tra la piazza e il parcheggio pubblico retrostante, a valle.

Area di intervento (ST): 450 mq.

Vincoli e tutele:

ambito di pertinenza dei nuclei storici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico.

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
2. Gli interventi dovranno in primo luogo garantire le seguenti prestazioni:
 - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
 - per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
 - per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
 - per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
 - per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
 - per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
 - per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).
3. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.).
4. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti – ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
5. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Art. 103 **Riqualificazione urbana in via dell'Aia a Castelnuovo (AT1.01)**

- 136

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 4 posti auto e spazio di manovra al termine di via dell'Aia (150 mq.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
 4. Vincoli e tutele:
area di pertinenza delle strutture urbane.
 5. Disposizioni specifiche:
Dovrà essere predisposta una fascia verde di ambientazione a definizione del margine verso la campagna.

1. Il progetto prevede il recupero del complesso di antica formazione con destinazione residenziale e altre funzioni di carattere urbano, valorizzandone il ruolo centrale anche dal punto di vista degli spazi di interesse collettivo.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 5.935 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: –
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: –
 - Indice di Copertura massimo: –
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 24 posti auto (600 mq.), da localizzare nell'area pianeggiante a sud;
 - realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico all'interno al complesso per il collegamento tra il parcheggio pubblico sopra citato e il giardino pubblico all'inizio di via Roma.

4. Vincoli e tutele:
area di pertinenza delle strutture urbane.

Al complesso, vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 (t1). Il progetto di rifunzionalizzazione dovrà tenere conto degli orientamenti di metodo del restauro modernamente inteso, anche nel riconoscimento di eventuali superfetazioni eliminabili, ma selezionate in maniera critica.



Art. 105 Ampliamento struttura logistica e commerciale in via dell'Arbia, via del Romito a Castelnuovo (AT1.03)

1. Il progetto prevede l'ampliamento degli spazi di supporto alla cantina, con individuazione di nuovi volumi destinati alla logistica e alla commercializzazione.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 10.030 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 2.200 mq. (con superficie di vendita dei prodotti aziendali non superiore a 300 mq.)
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 (Hmax a monte 4 ml.) Superficie Coperta massima: 1.400 mq
opere ed attrezzature pubbliche:
 - cessione di un'area destinata a verde in via delle Crete senesi, in corrispondenza del Distretto socio-sanitario e Residenza Sanitaria Assistenziale, per una superficie minima di 2.045 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
vincolo monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Fattoria Chigi oggi Cantina Poggio Bonelli);
area di pertinenza delle strutture urbane.
5. Disposizioni specifiche:
L'intervento di nuova edificazione dovrà essere studiato in modo da tutelare e valorizzare il complesso di pregio della Fattoria Chigi e l'adiacente Podere Colombaio. L'inserimento del nuovo volume dovrà comportare il minimo impatto visuale lungo via dell'Arbia e garantire un corretto rapporto gerarchico rispetto al nucleo antico, che dovrà rimanere dominante anche nella percezione da valle. Nella fase attuativa dovranno pertanto essere predisposti specifici elaborati volti a valutare l'integrazione paesaggistica ottimale delle soluzioni progettuali nel contesto di versante e l'integrità percettiva delle visuali verso l'abitato.
Per l'accesso carrabile dovrà essere utilizzato il percorso esistente con innesto in prossimità dell'intersezione tra via del Romito e via dell'Arbia, adeguandone il tracciato in sezione ma con materiali e caratteristiche coerenti al contesto; dovrà in ogni caso essere tutelato l'antico muro a retta in pietra lungo via dell'Arbia.
Al complesso antico oggetto di notifica è attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 (t1); all'edificio esistente escluso dal vincolo è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Art. 106 Completamento della viabilità e nuovo insediamento a definizione del margine urbano in via dell'Arbia, via del Romito a Castelnuovo (AT1.04)

1. Il progetto prevede il prolungamento della nuova viabilità a servizio del capoluogo, in modo da evitare l'attraversamento carrabile dei tessuti di più antica formazione, e la compiuta definizione del margine dell'abitato sul versante sud, oltre al potenziamento del sistema degli spazi verdi pubblici.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 8.840 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.100 mq.
 - numero alloggi massimo: 10
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di un nuovo tratto di viabilità pubblica in prolungamento di via del Romito, a servizio dell'insediamento di progetto, per una lunghezza di circa 150 ml.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 14 posti auto (350 mq.), ad integrazione dell'area di sosta adiacente a nord-est;
 - realizzazione e cessione di area da destinare a verde pubblico lungo la nuova viabilità, per una superficie minima di 700 mq;
 - cessione dell'area destinata al completamento della viabilità di collegamento con via dell'Arbia (da realizzare tramite contestuale o successivo intervento pubblico), corrispondente alla fascia a sud-ovest a valle del vigneto esistente, per una superficie minima di 1.400 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza delle strutture urbane.

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo tracciato, definito in modo da seguire l'andamento orografico del terreno e limitare il rimodellamento del suolo, dovrà avere essere dotato di alberature e di adeguati spazi pedonali in modo da valorizzarlo anche come percorso-passeggiata panoramico; il margine urbano verso la campagna sarà definito attraverso il disegno degli spazi pubblici e le sistemazioni vegetazionali di filtro e di ambientazione, con l'impiego di specie tipiche, come individuate al precedente art. 50.

Dovranno essere previste adeguate compensazioni ambientali per il suolo consumato.

L'edificazione sarà posta a monte del nuovo tratto viario, evitando la formazione di fronti continui, e nella parte a nord alla quale si accede da via dell'Arbia; per quest'ultima dovrà essere prevista una soluzione progettuale per l'accesso carrabile al lotto tale da alterare meno possibile l'assetto consolidato di via dell'Arbia, evitando la formazione di rampe di impatto rilevante e ottimizzando l'uso degli spazi seminterrati derivanti dal salto di quota per autorimesse a locali accessori. In generale il progetto dovrà assecondare la conformazione del pendio escludendo significativi scavi e riporti e la realizzazione di muri di contenimento a monte di rilevante altezza.

Nella fase attuativa dovranno pertanto essere predisposti specifici elaborati volti a valutare l'integrazione paesaggistica ottimale delle soluzioni progettuali nel contesto di versante e l'integrità percettiva delle visuali verso l'abitato.

Art. 107 Completamento residenziale in via A. Gramsci a Castelnuovo (AT1.05)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.260 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 328 mq.
 - numero alloggi massimo: 2
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, con particolare riferimento alla sistemazione della strada di accesso al depuratore, posta nelle vicinanze dell'area di intervento.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza delle strutture urbane.
5. Disposizioni specifiche: -

Art. 108 Riqualificazione di un insediamento produttivo in via del Chianti, via V. Porcellotti a Castelnuovo
(AT1.06)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area occupata da un insediamento produttivo sottoutilizzato, con demolizione e parziale ricostruzione delle strutture esistenti con destinazione residenziale ed eventuali esercizi di vicinato e/o attività direzionali e di servizio.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.310 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq. (eventuale superficie di vendita non superiore a 300 mq.; eventuale Superficie edificata per attività direzionali e di servizio non superiore a 350 mq.)
 - numero alloggi massimo: 10
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 40%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto (250 mq.);
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza delle strutture urbane.
5. Disposizioni specifiche:
 - Il verde e i parcheggi pubblici dovranno essere posizionati nella parte nord, in continuità con gli spazi pubblici esistenti.

Art. 109 Completamento dell'insediamento produttivo in via V. Porcellotti a Castelnuovo (AT1.07)

1. Il progetto prevede una nuova edificazione a completamento del complesso artigianale esistente con contestuale integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 19.110 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta alla SE esistente: 2.200 mq. (per attività industriali e artigianali compatibili con la prossimità ad aree prevalentemente residenziali)
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 (Hmax 6,50 ml.) Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche:
 - sistemazione, adeguamento e cessione del tratto di strada attualmente non pubblico compreso nell'area di intervento (prolungamento di via Porcellotti e collegamento con la strada di accesso al depuratore; circa 200 ml.);
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 30 posti auto (750 mq.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi), con solo una quota effettivamente occupata da alberature/arbusti, conseguente al progressivo abbandono delle coltivazioni che originariamente caratterizzavano la fascia adiacente all'abitato.
5. Disposizioni specifiche:
I nuovi volumi saranno collocati parallelamente alla viabilità da adeguare ma con accesso carrabile dal piazzale interno; in considerazione dell'andamento attuale del terreno nella zona est dovranno risultare parzialmente seminterrati/interrati, in modo da limitare la visibilità dal contesto circostante e in particolare dal complesso di Felsina.
Per la nuova edificazione dovrà essere verificata la reale consistenza del bosco, che dovrà essere tutelato; dovrà in ogni caso essere mantenuta un'adeguata area verde alberata di compensazione e mitigazione – di adeguato valore ecologico – a chiusura della fascia di verde pubblico che separa il complesso artigianale dall'insediamento su via del Chianti. Per gli usi non potabili dovranno essere predisposti sistemi di raccolta e utilizzo delle acque pluviali e di eventuali acque depurate tramite accumulo in cisterne interrato.
Le aree per la sosta carrabile, adeguatamente piantumate, dovranno essere posizionate prioritariamente nelle parti pianeggianti, evitando cospicui scavi e riporti e privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione dei dislivelli e di eventuali terrazzamenti. I parcheggi pubblici saranno preferibilmente individuati a nord-est, in modo da essere utilizzabili anche a servizio del centro urbano e in particolare per l'accesso all'area del teatro; gli spazi saranno conformati in modo da adattarsi per quanto possibile all'andamento attuale del terreno e collegati pedonalmente al verde pubblico.
Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Art. 110 Integrazioni alla struttura ricettiva di Castel Monastero (AT1.08)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del complesso ricettivo esistente integrando gli spazi destinati ai servizi e alle attività di supporto, anche nella prospettiva del prolungamento della stagione di apertura della struttura.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 23.225 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 350 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 1 Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la

conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (bosco) in parte molto marginale, nella ricognizione del PIT-PPR;

area di rispetto cimiteriale, in parte;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP, marginalmente;

vincolo idrogeologico.

5. Disposizioni specifiche:

È prevista la nuova edificazione di un nuovo magazzino, per una SE non superiore a 350 mq., da realizzare in corrispondenza dell'area indicata con la lettera D, in posizione defilata e poco visibile dal complesso di antica formazione e dai principali percorsi; per il nuovo volume si dovranno impiegare materiali e tecnologie tali da garantire un corretto inserimento nel contesto e limitare l'altezza fuori terra – che non potrà superare 3,50 ml. –, anche attraverso soluzioni parzialmente seminterrate. L'intervento dovrà comprendere la contestuale riqualificazione dell'area a nord-ovest del castello; in particolare dovrà essere prevista la sistemazione del parcheggio a raso, con piantumazione di alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione e rifacimento del fondo con materiali permeabili o semipermeabili.

È ammessa la chiusura con infissi vetrati (tamponamento laterale e in copertura) delle strutture identificate con le lettere B e C, in modo tale da consentirne l'utilizzo durante tutto l'anno, a supporto dell'area benessere e delle attività di fitness.

È inoltre ammesso attrezzare la parte (A) della corte del castello a fianco della chiesa, posta a una quota leggermente rialzata, con un pergolato per l'ombreggiamento; il pergolato sarà realizzato con una struttura composta da elementi di sezione sottile, tale da ridurre al minimo l'impatto nella percezione del luogo nella sua conformazione consolidata.

All'interno delle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di locali tecnici interrati con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (SE), anche esternamente al sedime degli edifici, purché ciò non comporti l'alterazione delle sistemazioni esterne di interesse storico.

Agli edifici 06, 07 e 08, che costituiscono il nucleo principale di antica formazione, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici (01, 02, 03, 04, 05, 09, 10, 11 e 12) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); nel caso dell'edificio 04 è ammessa la realizzazione di un porticato sul fronte sud per una superficie coperta non superiore al 10% di quella dell'edificio stesso.

Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia delle formazioni boschive di margine.

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

architettonico; ciò consentirà la formazione di una corte interna, tra la villa e il nuovo edificio, che potrà essere utilizzata come spazio esterno complementare alle aule, anche pavimentato.

Un'eventuale piscina, con le caratteristiche definite al comma 8 dell'art. 72 delle presenti Norme, potrà essere realizzata in prossimità della limonaia (area B), in modo da risultare meno esposta.

Gli spazi di parcheggio, con sistemazione permeabile e alberati per l'ombreggiamento e l'ambientazione, saranno disposti in prossimità della strada, nelle aree C e D, in corrispondenza dei punti di ingresso alla struttura, senza significativi rimodellamenti del suolo.



Art. 114 Ampliamento della struttura ricettiva a Villa Arceno (ATC2.02)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura ricettiva esistente, con l'aggiunta di spazi per nuove camere, sale conferenze e relativi servizi, oltre a un parcheggio coperto, riqualificando contestualmente un'area priva di elementi di valore architettonico, storico-documentale o paesaggistico inutilizzata e in condizioni di degrado. L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 10/05/2021.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 34.235 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.850 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 a valle e 0 a monte per il volume destinato a sala conferenze e camere (seminterrato, con sottostante parcheggio interrato), 1 a valle e 0 a monte per il volume destinato a palestra (seminterrato)
Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione

agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico.

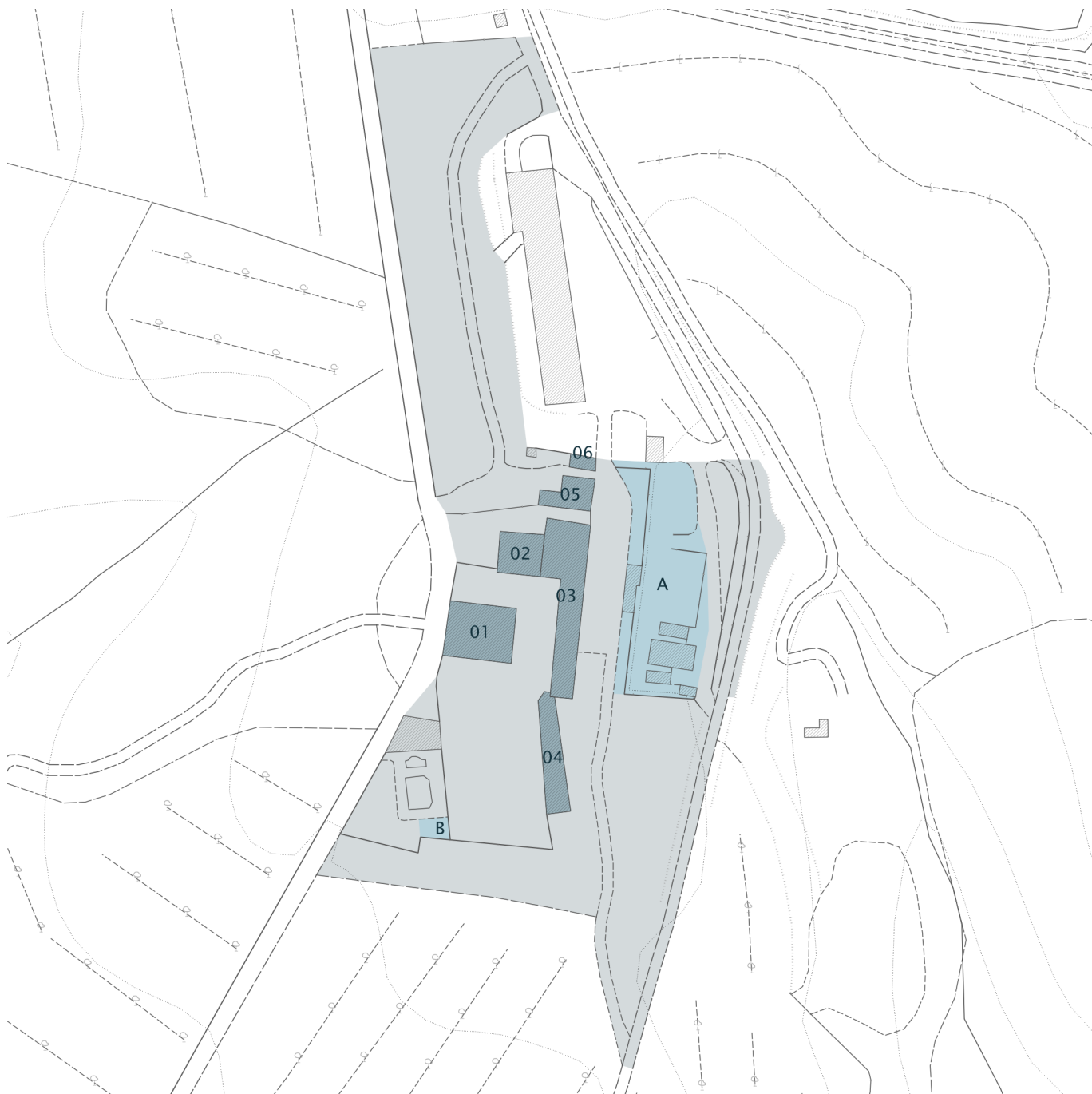
Il complesso è prossimo all'area con vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, *Il parco e i due viali alberati della Tenuta di Arceno* (ID 905216 – D.M. 25/02/1955; notificato ad personam), che comprende anche il lago artificiale creato all'interno del parco, progettato da Agostino Fantastici, lungo il corso del torrente Ombrone, oggetto di tutela paesaggistica ex lege, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. b (la fascia dei 300 ml. dalla linea di battigia interessa marginalmente l'area di intervento).

5. Disposizioni specifiche:

Agli edifici 01 e 02 (villa e edificio che comprende la cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Le superfici edificate in aggiunta saranno costituite da volumi seminterrati e/o interrati con copertura praticabile posti in corrispondenza dei muri di contenimento esistenti, in modo da garantire la continuità degli spazi aperti al livello della villa e il mantenimento delle visuali percepibili dalla villa stessa inalterate. L'intervento principale, destinato a camere e sale conferenze, sarà collocato nella parte est (A), da riqualificare anche attraverso la rimozione dei manufatti incongrui e il riordino delle sistemazioni esterne, insieme al parcheggio interrato (di superficie coperta non superiore a 2.500 mq.); la definizione del fronte fuori terra, sempre a quota inferiore rispetto al livello dello spazio esterno di pertinenza della villa, non dovrà interferire con la percezione degli edifici di antica formazione e dovrà assicurare che il nuovo volume risulti gerarchicamente subordinato ad essi (qualificandosi come una sorta di basamento, congruente per materiali e colori con gli elementi storici, anche con impiego di tecniche e forme contemporanee). La nuova palestra, seminterrata, sarà localizzata nell'area B, in adiacenza allo spazio occupato dalla piscina e anche in questo caso l'intervento dovrà essere orientato alla massima integrazione con le strutture murarie di contenimento esistenti, per il minimo impatto percettivo e visuale sul contesto.

Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate e di nuova viabilità carrabile, salvo quanto necessario a raccordare i tracciati esistenti al parcheggio interrato; per eventuali nuovi percorsi pedonali dovranno essere impiegati materiali permeabili. Non è ammessa la realizzazione di nuovi spazi di parcheggio a raso.



Capo V Trasformazioni nella UTOE 3 – Casetta, Colonna del Grillo, Stazione

Art. 115 Completamento a destinazione produttiva in via B. Peruzzi a Casetta (AT3.01)

1. Il progetto prevede una nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva di Casetta.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 4.605 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.750 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 45%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 4 posti auto (100 mq.);

- realizzazione e cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 400 mq., da localizzare a ovest, in continuità con il parcheggio pubblico lungo via Peruzzi.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
Zona Speciale di Conservazione e Zona di Protezione Speciale (ZSC-ZPS) Crete di Camposodo e Crete di Leonina; aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP; zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
Dovrà essere predisposta una fascia verde di compensazione e mitigazione lungo il margine ovest, verso gli edifici residenziali, e lungo il margine sud, verso la campagna.
Gli elaborati progettuali dovranno contenere e dettagliare le seguenti Condizioni d'Obbligo previste dall'Allegato B della D.G.R. 13/2022:
CO_GEN_03 · per impianti arborei/arbustivi ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata ecologicamente compatibili con l'area di destinazione; l'elenco di tali specie è incluso negli elaborati progettuali; per gli impianti sono previsti piani di manutenzione che garantiscano cure colturali per almeno tre anni dalla messa a dimora e risarcimenti delle eventuali fallanze;
CO_ED1_03 · nelle sistemazioni esterne gli impianti di illuminazione saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;
CO_ED1_13 · le aree di cantiere saranno chiaramente identificate e delimitate ed il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali sarà effettuato in modo tale da limitare il più possibile il danneggiamento della vegetazione circostante; a tal fine sarà previsto l'utilizzo di aree già alterate/antropizzate, se presenti.

1. Il progetto prevede la realizzazione di un'area sosta camper all'interno dell'area urbana.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 5.415 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 60 mq. (ufficio, bagni e spazi di supporto)
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 1 Indice di Copertura massimo: 5%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - sistemazione del tratto della strada a fianco del lotto di intervento (circa 80 ml.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
L'intervento, esterno ma limitrofo alla ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina", dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza.
4. Vincoli e tutele:
aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
Le sistemazioni esterne dovranno privilegiare l'utilizzo di materiali permeabili.
Il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con alberature con funzione di ambientazione.
Gli elaborati progettuali dovranno contenere e dettagliare le seguenti Condizioni d'Obbligo previste dall'Allegato B della D.G.R. 13/2022:
 - CO_GEN_03 · per impianti arborei/arbustivi ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata ecologicamente compatibili con l'area di destinazione; l'elenco di tali specie è incluso negli elaborati progettuali; per gli impianti sono previsti piani di manutenzione che garantiscano cure colturali per almeno tre anni dalla messa a dimora e risarcimenti delle eventuali fallanze;
 - CO_EDI_03 · nelle sistemazioni esterne gli impianti di illuminazione saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
L'intervento, esterno ma limitrofo alla ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina", dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza.
4. Vincoli e tutele:
vincolo idrogeologico.
5. Disposizioni specifiche: –

Art. 119 Completamento a destinazione produttiva in località Il Grillo (AT3.05)

1. Il progetto prevede una nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva in località Il Grillo, lungo il Raccordo Siena-Bettolle.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.750 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 45%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 15 posti auto (375mq.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - fascia di rispetto stradale (strade extraurbane principali, tipo B);
 - vincolo idrogeologico.
5. Disposizioni specifiche:
 - Gli insediamenti produttivi devono essere dotati di reti duali.

Art. 120 Adeguamento del circuito di go kart in località Val di Biena (AT3.06)

1. Il progetto consiste nella sistemazione dell'impianto con la pista di go kart in prospettiva dell'adeguamento agli standard degli organismi internazionali di riferimento, con l'integrazione delle dotazioni necessarie allo svolgimento delle attività.

L'intervento inserito nel presente PO si configura come fase propedeutica ad un progetto complessivo che prevede anche l'ampliamento dell'area del circuito nel territorio del Comune di Asciano, previa verifiche di fattibilità idraulica.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 39.560 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento a quella esistente: 300 mq., comunque non superiore al 50% della SE complessiva esistente (da destinare a magazzini, officina, uffici, servizi igienici, infermeria, sala stampa e altri locali di supporto all'attività, rientranti nella sotto-categoria funzionale direzionale e di servizio e1)

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche:

 - dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene alla viabilità e ai percorsi.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

L'intervento, esterno ma limitrofo alla ZSC/ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina", dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza.
4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);

fascia di rispetto dei corsi d'acqua relativa al T. Biena;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

fascia di rispetto ferroviario;

vincolo idrogeologico.

L'area è adiacente alla Zona Speciale di Conservazione e Zona di Protezione Speciale (ZSC-ZPS) Crete di Camposodo e Crete di Leonina.

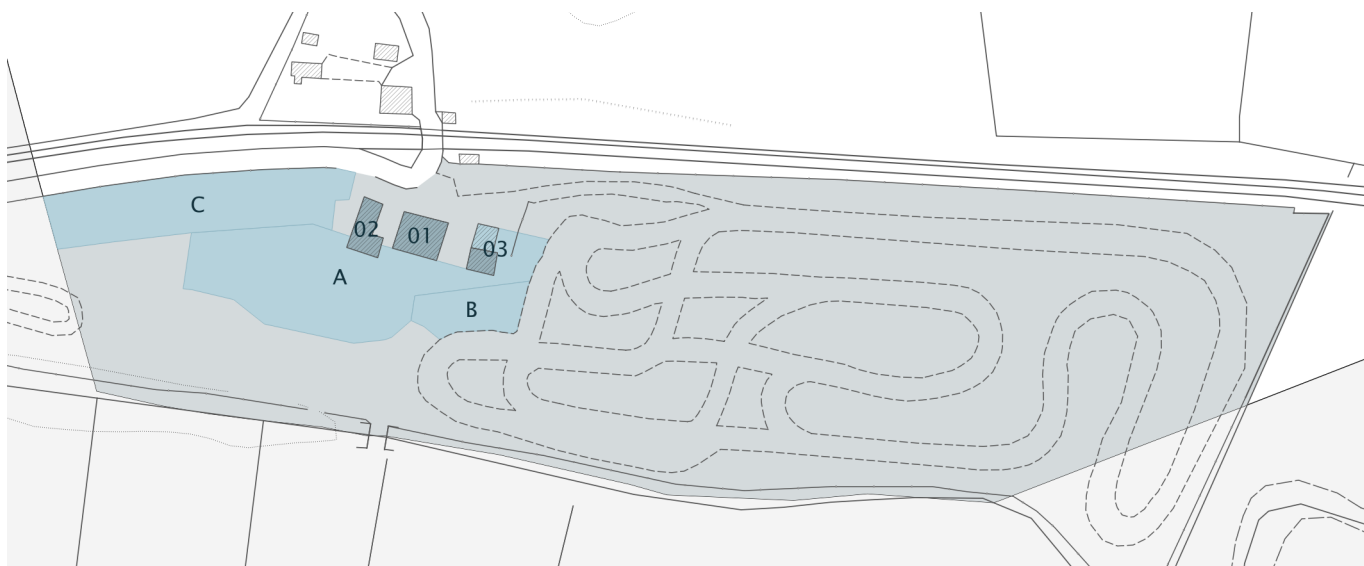
5. Disposizioni specifiche:

All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

I nuovi volumi saranno posizionati in prossimità del nucleo edificato esistente (A), in ampliamento agli edifici 02 e 03; all'interno dell'area A è consentita anche la realizzazione di strutture removibili a supporto dell'attività, per una Superficie Coperta massima di 300 mq. È prevista inoltre l'installazione di box nella zona allineamento kart (B) per una superficie coperta massima di 200 mq.; tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere, senza opere di fondazione, e con caratteristiche tali da non creare impedimenti al deflusso delle acque.

Il parcheggio a raso (C), a ovest, sarà equipaggiato con alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione e sistemato con fondo permeabile.

Dovranno essere previste adeguate misure di controllo acustico, con la messa in opera di barriere fonoassorbenti in particolare a nord-est, a margine della linea ferroviaria.



Art. 120 bis Ampliamento di uno stabilimento produttivo alla Colonna del Grillo (AT3.07)

1. Il progetto prevede la possibilità di riassetto e ampliamento dello stabilimento ai fini del miglioramento e dello sviluppo dell'attività produttiva.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.245 mq.

Superficie edificabile (SE) massima aggiuntiva complessiva: 1.260 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 1 (altezza massima 11 ml.)

Indice di Copertura massimo: 55%

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico.

4. Vincoli e tutele:

vincolo idrogeologico.

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento interesserà la parte est dell'area di pertinenza, con la realizzazione di un nuovo volume in ampliamento a quello principale esistente, sostituendo i fabbricati secondari e i locali coperti ma aperti attualmente presenti, ottimizzando così l'organizzazione degli spazi produttivi. I nuovi volumi saranno realizzati con materiali e tecniche coerenti con quelli esistenti.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione; anche ai margini esterni della struttura dovranno essere predisposte adeguate sistemazioni a verde di ambientazione.

Gli insediamenti produttivi devono essere dotati di reti duali.

Art. 121 Completamento delle attrezzature e nuovo insediamento a definizione del margine urbano in via della Pace, S.P. di Pievasciata a Pianella (AT4.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del principale nucleo di attrezzature della frazione, il completamento dell'edificazione residenziale, e della rete viaria interna e la compiuta definizione del margine urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 9.380 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.
 - numero alloggi massimo: 14
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione del prolungamento di via della Pace e collegamento a via Kennedy (circa 35 ml.);
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 15 posti auto (375 mq.);
 - realizzazione di un percorso pedonale nel tratto della strada vicinale compreso nel comparto (collegamento tra la viabilità carrabile e la vicinale all'esterno dell'area urbana);
 - cessione dell'area destinata all'ampliamento delle attrezzature pubbliche, in continuità con il complesso scolastico, per almeno 4.000 mq. e realizzazione al suo interno di una struttura per il centro civico con SE non inferiore a 150 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) (in parte);
 - area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici e, in parte marginale, delle strutture urbane;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
 - La nuova edificazione residenziale sarà collocata in continuità con il tessuto recente di via della Pace-via Kennedy, nella parte a sud, esterna all'area soggetta a vincolo paesaggistico.
 - La struttura per il centro civico sarà ad un solo livello e dovrà essere concepita come elemento modulare eventualmente ampliabile all'interno dell'area destinata a servizi.
 - Lungo il margine verso la campagna, a monte, dovrà essere predisposta una fascia arborea e arbustiva di compensazione e di filtro, impiegando formazioni vegetali e specie tipiche degli ambienti rurali di cui al precedente art. 50, da integrare alle pertinenze private e allo spazio aperto di uso pubblico.

Art. 122 Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via delle Fonti, via delle Balze di Caspreno a Pianella (AT4.02) – abrogato

Art. 123 Completamento a destinazione produttiva in via dell'Artigianato a Pianella (AT4.03)

1. Il progetto prevede una nuova edificazione con destinazione per attività industriali e artigianali a completamento della zona produttiva di Pianella.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.970 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 45%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto (250 mq.), da posizionare lungo la strada interna che porta all'isola ecologica;
 - sistemazione del tratto della strada interna prospettante il lotto di intervento (circa 70 ml.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) (in parte);

area di pertinenza delle strutture urbane;
aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile al lotto dovrà essere collocato preferibilmente sulla strada interna.

I margini lungo la viabilità dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Art. 124 Riqualficazione urbana in via delle Fonti, via M. L. King a Pianella (AT4.04)

1. Il progetto prevede la riqualficazione dell'area occupata da un insediamento produttivo oggetto di dismissione, con demolizione e parziale ricostruzione delle strutture esistenti a destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.455 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

numero alloggi massimo: 8

numero piani fuori terra massimo: 2, oltre ad un piano di basamento destinato alle autorimesse e/o locali accessori

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.);
- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 300 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza delle strutture urbane;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione dovrà riprendere orientamento e allineamenti degli edifici prospettanti via delle Fonti.

Art. 125 Riqualficazione urbana in via della Scheggiolla a Ponte a Bozzone (AT4.05)

1. Il progetto prevede la riqualficazione dell'area occupata da un insediamento produttivo oggetto di dismissione, con demolizione e parziale ricostruzione delle strutture esistenti con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.205 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 7 posti auto (175 mq.);
- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 300 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza delle strutture urbane;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche: -

Art. 126 Ampliamento e riqualficazione delle strutture sportive e ricreative a Ponte a Bozzone, Geggiano (AT4.06)

1. Il progetto prevede il potenziamento e la riqualficazione delle strutture a supporto dell'area adibita a impianti sportivi e attività ricreative a servizio della frazione (Circolo di Geggiano).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 25.440 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 250 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: –

Indice di Copertura massimo: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite le modalità di fruizione pubblica degli spazi.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona di Geggiano* (D. M. 02/02/1972; G.U. 77 del 1972);

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (bosco), in parte;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Le nuove strutture saranno localizzate in continuità e/o in stretta prossimità con quelle esistenti e finalizzate sia a integrare le dotazioni di spazi necessari allo svolgimento delle attività svolte sia ad una loro più razionale distribuzione e dislocazione. Tutti gli interventi dovranno garantire per quanto possibile la tutela delle alberature presenti nell'area, salvaguardando integralmente le formazioni boschive che caratterizzano i margini nord ed est e la fascia compresa tra il campo sportivo e la via dei Ponti.

Art. 127 Ampliamento della struttura ricettiva del Borgo di Argiano (ATC4.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del complesso, integrando i servizi comuni e la ricettività della struttura esistente.

L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 10/05/2021.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 29.745 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 750 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico;

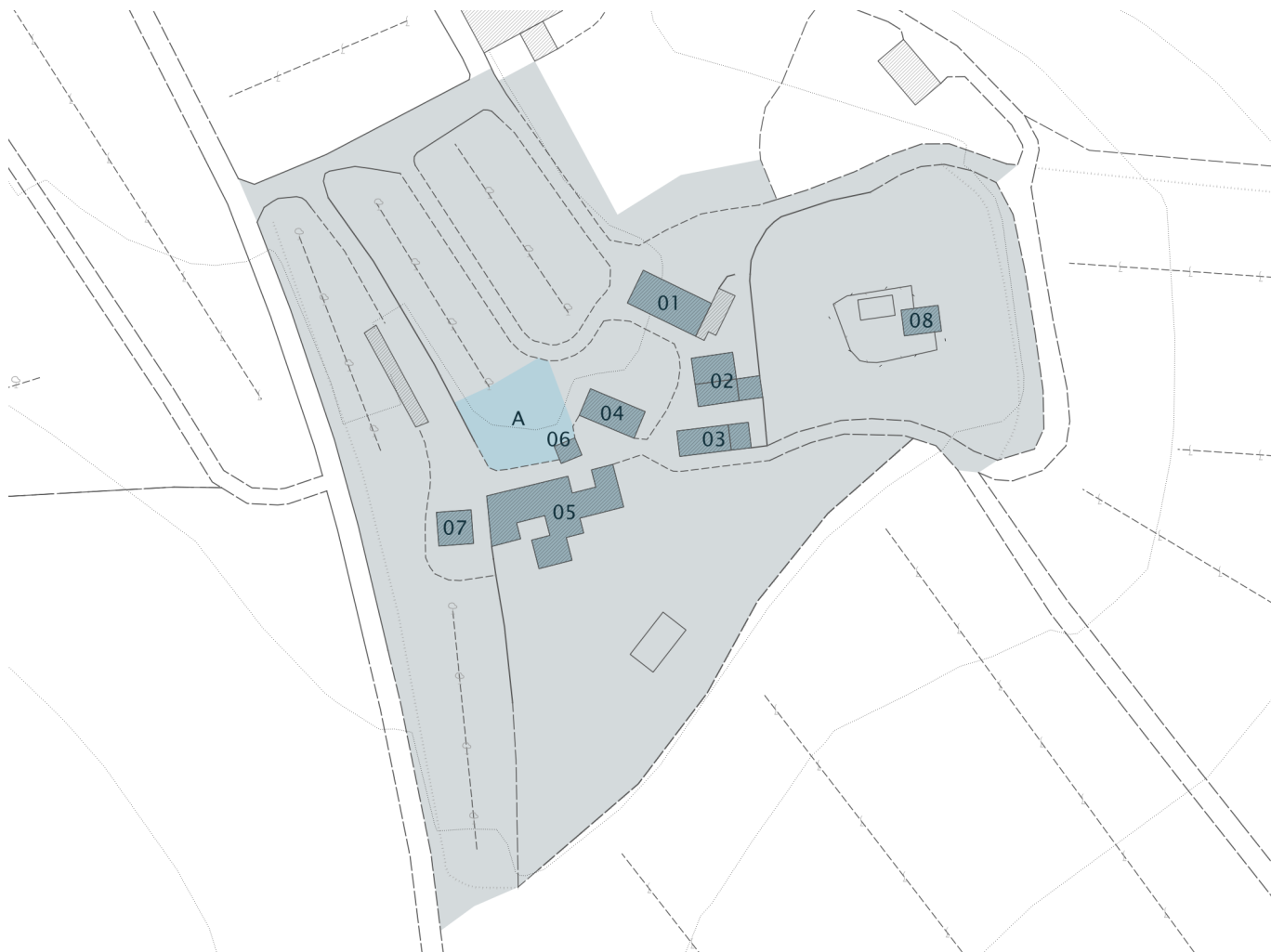
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento di nuova edificazione dovrà porsi in continuità e coerenza con l'impianto di matrice storica consolidato, che dovrà rimanere gerarchicamente prevalente, ed evitare di impegnare posizioni particolarmente esposte e visuali di significativo rilievo paesaggistico; la Superficie Edificabile aggiuntiva dovrà corrispondere ad un unico nuovo edificio, da collocare nell'area individuata nello schema con la lettera A, sul terrazzamento a monte dell'edificio 05 che ingloba l'edificio 06, impiegando materiali e tecniche congruenti con il complesso di antica formazione; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, entro il sedime del nuovo edificio, da destinare a locali tecnici e/o spazi accessori con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (SE).

L'intervento dovrà escludere la formazione di ulteriori aree impermeabilizzate (comprese nuove piscine e nuova viabilità), prevedendo eventualmente soltanto nuove sistemazioni a verde negli spazi di pertinenza del nuovo edificio e sistemi di illuminazione a basso impatto luminoso.

Agli edifici 01, 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 06 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



Capo VII Trasformazioni nella UTOE 5 – Quercegrossa, La Ripa

Art. 128 Completamento residenziale in via R. Panzieri, via del Chianti classico a Quercegrossa (AT5.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.635 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 225 mq.
 - numero alloggi massimo: 3
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto (200 mq.), da posizionare lungo strada.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza delle strutture urbane;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - vincolo idrogeologico;
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche: –

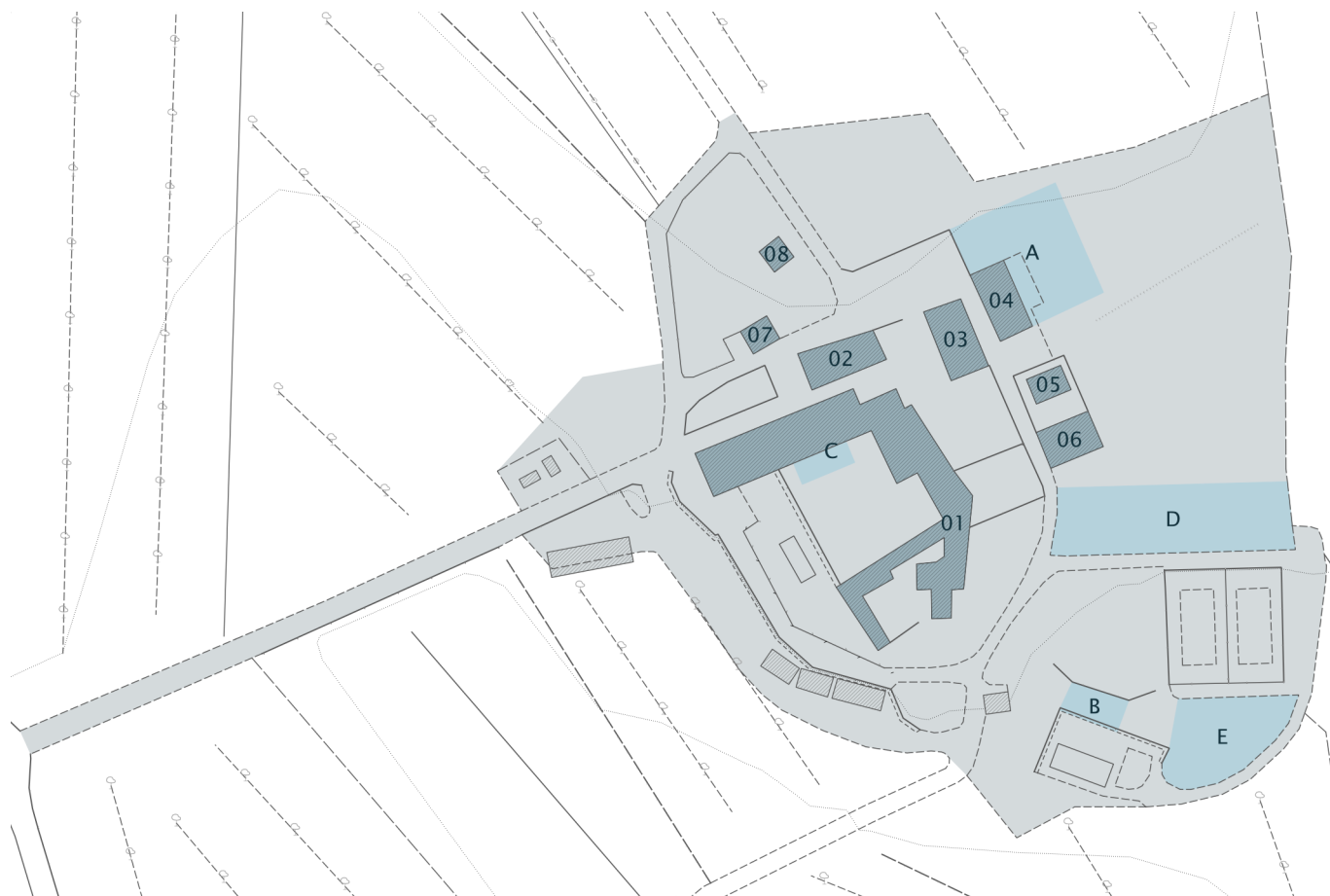
Capo VIII Trasformazioni nella UTOE 6 – Vagliagli

Art. 129 Riqualficazione con trasferimento volumetrico a Vagliagli (AT6.01) – abrogato

Art. 130 Ampliamento della struttura ricettiva di Borgo Scopeto (AT6.02)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del complesso ricettivo esistente integrando gli spazi destinati ai servizi - in particolare area benessere e ristorante - e la dotazione di camere.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 45.615 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.
numero alloggi massimo: -
numero piani fuori terra massimo: 1 Indice di Copertura massimo: -
opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.
4. Vincoli e tutele:
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
vincolo idrogeologico;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
Agli edifici principali di antica formazione (01, 02 e 03) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Le nuove superfici saranno realizzate in parte come ampliamento del fabbricato 04 (A) e/o del volume parzialmente interrato prospiciente la piscina a sud-est (B) - in quest'ultimo caso incrementando l'altezza del locale di servizio esistente - (per una SE massima di 350 mq.), in parte come nuova edificazione (per una SE massima complessiva di 850 mq.).



Il volume in ampliamento avrà caratteristiche analoghe all'edificio 04, con il quale dovrà risultare totalmente integrato.

I nuovi volumi si articoleranno in una struttura integrativa per la ristorazione (sala ristorante) e in un edificio per ulteriori camere. La sala ristorante (con SE massima di 150 mq.) sarà localizzata nella corte centrale dell'edificio 01 (C), in corrispondenza dell'area pavimentata esistente sul lato nord; dovranno essere privilegiati materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale e tali da non determinare occlusioni o impatti rilevanti sull'edificio storico circostante e il nuovo manufatto si dovrà configurare come una struttura reversibile, leggera, prevalentemente vetrata e ad un solo livello, che non interferisca significativamente con la percezione del complesso antico, e che garantisca la conservazione della pavimentazione esistente, anche in vista di un eventuale futuro smontaggio della struttura stessa.

L'edificio destinato a camere sarà localizzato a sud dell'edificio 06 (D), a est della strada interna che si sviluppa intorno al complesso principale, in modo da non alterarne i rapporti gerarchici; il fabbricato dovrà riprendere, anche reinterpretandole, le tipologie tradizionali degli edifici secondari presenti nel contesto, impiegando materiali e tecnologie coerenti con essi; dovrà essere evitata la realizzazione di ulteriori superfici pavimentate eccedenti eventuali semplici percorsi pedonali di accesso e di recinzioni o altri elementi – anche vegetazionali – di suddivisione degli spazi adiacenti all'edificio.

È infine ammessa la realizzazione di due campi da padel nell'area a sud-est (E), in continuità e a completamento degli impianti sportivi scoperti esistenti. Non sono in ogni caso ammessi significativi rimodellamenti del suolo o la realizzazione di nuovi percorsi con superficie impermeabile.

Art. 131 Ampliamento della struttura ricettiva di Monteropoli (AT6.03)

1. Il progetto prevede l'ampliamento del complesso ricettivo esistente integrando gli spazi destinati ai servizi e alle superfici accessorie di supporto all'attività – in particolare cucina, ristorante, area benessere, sala conferenze –.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 60.410 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.
numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2
opere ed attrezzature pubbliche: –

Indice di Copertura massimo: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.

4. Vincoli e tutele:

vincolo idrogeologico, in parte;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Le nuove superfici saranno realizzate prevalentemente – per una SE massima di 200 mq. – come ampliamento degli edifici esistenti, ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). I volumi in ampliamento avranno caratteristiche analoghe all'edificato esistente, con il quale dovranno risultare totalmente integrati; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, entro il sedime in ampliamento, da destinare a locali tecnici e/o spazi accessori con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (SE).

L'ulteriore SE ammessa (massimo 100 mq.) potrà essere prevista per la realizzazione di una nuova struttura, destinata a sala ristorante, da localizzare in prossimità dell'edificato esistente; dovranno essere privilegiati materiali e tecnologie contemporanei, non emulativi delle caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale e il nuovo manufatto si dovrà configurare come una struttura reversibile, leggera, prevalentemente vetrata, che non interferisca significativamente con la percezione del complesso di matrice storica.

È ammessa inoltre l'installazione di una tettoia fotovoltaica, con le caratteristiche definite all'art. 72 delle presenti Norme, a copertura dei posti auto già realizzati a nord-ovest (A), sfruttando anche la presenza del muro di contenimento che delimita lo spazio di sosta verso il pendio; tale tettoia potrà in questo caso avere ingombro planimetrico a terra fino ad un massimo di 450 mq.

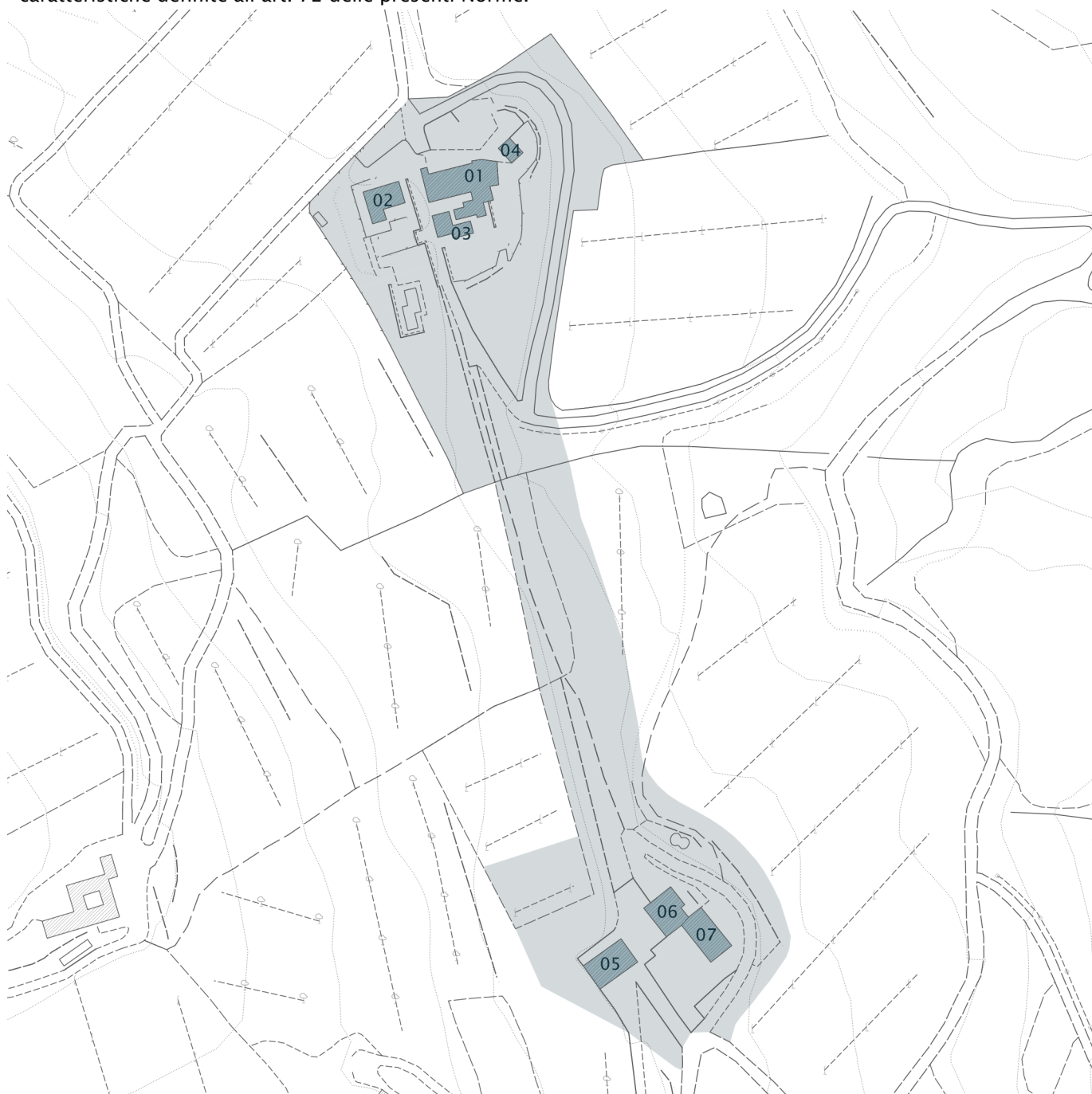
Nelle sistemazioni esterne dovrà essere evitata l'introduzione di nuove superfici impermeabilizzate e la realizzazione di nuova viabilità; gli spazi verdi potranno essere attrezzati per la fruizione pedonale, anche con percorsi fitness e per l'attività sportiva informale, purché con materiali e forme coerenti al contesto rurale e senza rimodellamenti del suolo.

realizzazione di un livello interrato, entro il sedime in ampliamento, da destinare a locali tecnici e/o spazi accessori con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (SE).

Per il complesso a su (Villa del Cerreto/Podere il Mandorlo) all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) e all'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere evitata l'introduzione di nuove superfici impermeabilizzate; gli spazi verdi potranno essere attrezzati per la fruizione pedonale, anche con percorsi fitness e per l'attività sportiva informale, purché con materiali e forme coerenti al contesto rurale.

È ammessa la realizzazione di una piscina nella pertinenza della Villa del Cerreto/Podere il Mandorlo, con le caratteristiche definite all'art. 72 delle presenti Norme.



Art. 133 **Ampliamento della struttura ricettiva e ricreativa al Mulino di Quercegrossa (AT6.05) – abrogato**

Art. 133 bis Potenziamento della struttura ricettiva a Dievole (AT6.06)

1. Il progetto prevede il miglioramento dell'offerta turistica nel complesso esistente destinando una parte degli immobili esistenti e alcuni volumi aggiuntivi all'attività ricettiva di tipo alberghiero, affiancando le attività agricole e quelle agrituristiche già presenti, quindi senza snaturare il carattere agricolo principale dei luoghi. In particolare si prevede di dotare il complesso di nuovi spazi destinati ai servizi e alle superfici accessorie di supporto all'attività – ristorante, area benessere, lavanderia e depositi –, oltre agli spazi per le camere che saranno individuati negli edifici di antica formazione, per un massimo di 18 posti letto; parte dei locali potrà essere destinata alla vendita dei prodotti dell'azienda. L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 04/05/2018 e in data 09/09/2024.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 28.845 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima aggiuntiva complessiva: 810 mq.; è consentita inoltre la realizzazione di un volume seminterrato per locali accessori e autorimessa con caratteristiche tali da risultare escluso dal computo della Superficie Edificabile, per una Superficie Coperta massima di 1.000 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2 (a valle) Indice di Copertura massimo: –
 - opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.
4. Vincoli e tutele:
 - area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
 - vincolo idrogeologico.
5. Disposizioni specifiche:

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione del complesso, assicurando la tutela dell'edificio e degli elementi costitutivi degli spazi aperti di matrice storica, come le pavimentazioni antiche in pietra e il tracciato principale che appartiene alla viabilità minore da mantenere, che potrà essere migliorata anche con la ricostituzione di un corredo arboreo paesaggisticamente coerente con il contesto.

Le nuove superfici saranno realizzate come modeste aggiunte coerenti all'impianto consolidato o ampliamento degli edifici esistenti, escludendo quelli di più elevato pregio architettonico e storico documentale. Dovranno per questo essere individuate soluzioni tali da evitare l'alterazione degli spazi di maggiore valore e della percezione del complesso nel suo impianto di antica formazione, conservando la leggibilità della struttura insediativa storica.

Per la Cappella della fattoria di Dievole (02), vincolata ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

All'edificio 05 (scuderie) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), ferma restando la tutela del giardino storico (B).

All'annesso 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), conservando la piccola aia adiacente a est (E) delimitata dal muro a retta. Nell'area a est (D), in parte occupata da manufatti diruti, è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio per una SE non superiore a 500 mq.; il nuovo volume, posto in corrispondenza del salto di quota segnato dal muro a retta, avrà un solo livello fuori terra (a monte) e due piani a valle, risultando seminterrato. Lo spazio tra il nuovo volume e l'area dell'attuale piscina (F) sarà sistemato per le attività all'aperto, in parte pavimentato purché con materiali e forme coerenti al contesto rurale, con possibilità di eventuale adeguamento delle dotazioni per la piscina nei limiti di quanto definito dall'art. 72 delle presenti Norme.

All'edificio 09 (la cantina) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica; è in particolare ammesso il rifacimento del corpo giustapposto sul lato ovest (A), adibito a reception, con possibilità di ampliamento per una SE massima di 15 mq.

Gli edifici 10 e 11, ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), sono destinati ad ospitare la spa e il nuovo ristorante, per il quale è consentito un ampliamento per una SE massima di 295 mq. (su un unico livello) nell'area a est (C) attualmente occupata da un parcheggio a raso; è ammessa l'installazione di pergole per l'ombreggiamento in adiacenza agli edifici, ferma restando la tutela del giardino storico (B).

Nell'area immediatamente a nord della cantina (G) è prevista la realizzazione di un volume seminterrato, sfruttando il dislivello del terreno esistente, segnato dal muro a retta, destinato ai locali tecnici e agli spazi accessori (deposito e lavanderia) e all'autorimessa; la copertura sarà utilizzata come parcheggio a raso (ripristinando l'attuale uso di quell'area), con eventuali strutture leggere di ombreggiamento. Ulteriori spazi per la sosta carrabile, necessari in conseguenza del diverso utilizzo dell'area C, saranno reperiti più a monte (I), accanto al parcheggio a raso esistente confermato (H), con caratteristiche di reversibilità (pavimentazioni permeabili) e dotazioni di alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione.

Pur in assenza di beni di interesse archeologico sottoposti a provvedimenti dichiarativi (artt. 12 e 13 del D.lgs. 42/2004), dovranno comunque essere prese le necessarie precauzioni e in caso di ritrovamento di eventuali reperti dovranno essere informate le autorità competenti e richieste le eventuali autorizzazioni a procedere.

Gli interventi dovranno garantire l'assenza di impatti negativi sulla rete ecologica e in particolare sui corsi d'acqua presenti nell'area (Arbia, Campeta e Ragnaia), escludendo l'immissione diretta o indiretta di scarichi non depurati e eventuali prelievi in falda per l'approvvigionamento idrico (tramite pozzi) che determinino criticità sui corridoi fluviali. Per gli usi non potabili dovranno essere predisposti sistemi di raccolta e utilizzo delle acque pluviali e di eventuali acque depurate tramite accumulo in cisterne interrato.

Dovrà inoltre essere mantenuto in efficienza il reticolo idraulico minore, evitandone l'alterazione all'interno e all'esterno del complesso.



Art. 134 Nuova sosta camper in località Calcaia (ATC6.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un'area destinata alla sosta di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili, per un massimo di 20 piazzole, su un lieve pendio lungo la viabilità comunale.
L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 10/05/2021 e in data 09/09/2024.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 4.945 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 40 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: – Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.
4. Vincoli e tutele:
vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (bosco);
vincolo idrogeologico;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
Tutte le strutture e le sistemazioni previste saranno predisposte in modo da garantire l'integrità del bosco, salvaguardando le alberature esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo fatta eccezione per la piazzola di scarico.
Il sistema di illuminazione sarà studiato in modo da ridurre al minimo l'inquinamento luminoso e l'interferenza con l'ambiente naturale.
La recinzione dell'area sarà provvista anche di schermature costituite da elementi vegetazionali coerenti al contesto rurale.
Le piazzole di sosta, individuate nelle radure tra l'alta vegetazione, saranno rese accessibili utilizzando e prolungando i tracciati preesistenti all'interno dell'area, da adeguare per quanto strettamente necessario alla percorribilità carrabile, mantenendo il fondo non impermeabile.
È inoltre ammessa la realizzazione di un volume a un piano destinato ai servizi igienici di uso comune, da localizzare in modo da minimizzarne la visibilità dalla viabilità pubblica. L'area sarà dotata infine di un depuratore interrato e di uno spazio per la raccolta dei rifiuti.
Tutti gli interventi di sistemazione dovranno garantire la corretta regimazione delle acque meteoriche.

Art. 135 Riqualificazione dell'area dell'ex Fornace in località Scheggiolla (ATC6.02)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area dell'ex Fornace, in precedenza utilizzata come impianto di produzione di calce e di inerti per manufatti stradali e da tempo in condizioni di abbandono e di degrado, con destinazione turistico-ricettiva (d1) – albergo e/o residenze turistico-alberghiere e servizi connessi –.
L'intervento, posto nel territorio rurale, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole con condizioni in data 10/05/2021.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 29.230 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 2.000 mq. (dei quali 1.160 mq. da riuso o demolizione e ricostruzione di volumi esistenti).
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo; nella convenzione saranno stabilite dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione

agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale.

4. Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) (in parte);

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo impianto dovrà valorizzare la conformazione del suolo esito delle forti trasformazioni dovute alle attività pregresse, prevedendo solo limitati rimodellamenti ove finalizzati a regolarizzare gli spazi e a garantire la stabilità delle parti in pendio; sono ammessi un modesto ampliamento del terrapieno esistente e la formazione di superfici pianeggianti fruibili raccordate da terrazzamenti/ciglionamenti e/o rampe.

I nuovi volumi (previa demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti nella parte più in alto), i parcheggi e l'eventuale piscina saranno distribuiti ai differenti livelli, sfalsati tra loro, ottimizzando l'uso degli spazi seminterrati derivanti dai salti di quota, in particolare per i servizi complementari all'attività ricettiva, in modo da ridurre il più possibile l'impatto dell'insediamento, integrandolo nel peculiare contesto risultante dall'attività di cava.

Le superfici impermeabilizzate dovranno essere ridotte al minimo, prevedendo l'impiego di materiali permeabili o semi-permeabili. Gli spazi per il parcheggio a raso dovranno essere adeguatamente equipaggiati con alberature e vegetazione per l'ombreggiamento e l'ambientazione; dovranno essere privilegiate soluzioni accorpate, evitando in ogni caso la creazione di una rete viaria carrabile interna estesa (salvo quanto necessario per motivi di sicurezza e emergenza).

Gli spazi verdi potranno essere attrezzati per la fruizione pedonale, anche con percorsi fitness e per l'attività sportiva informale, purché con materiali e forme coerenti al contesto rurale.

È previsto il recupero degli edifici meno recenti posti nella parte in basso (la fornace vera e propria), a est, in corrispondenza del ponte sul Fosso Scheggiolla, dove saranno localizzati la reception e altri spazi di uso comune; a tali edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).

Capo IX *Trasformazioni nella UTOE 7 – Monteaperti, San Piero*

Art. 136 Completamento residenziale in via San Piero a San Piero (AT7.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.435 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 220 mq.

numero alloggi massimo: 3

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno per almeno 8 posti auto (200 mq.), in ampliamento al parcheggio esistente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

aree di pertinenza degli aggregati;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno inserirsi nel contesto valorizzandone le caratteristiche e il rapporto con l'edificato di matrice storica dei Rospi e con il territorio rurale.

Il margine verso la campagna, a ovest, dovrà essere sistemato con piantumazione di alberature e arbusti tipici dei luoghi; dovrà inoltre essere mantenuto inalterato l'attuale assetto della scarpata verde con piante di ulivo lungo la strada che porta ai Rospi.

Art. 137 **Riqualficazione urbana in via San Piero a San Piero (AT7.02)**

1. Il progetto prevede la demolizione di un edificio produttivo in dismissione con ricostruzione parziale a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 675 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 140 mq.
 - numero alloggi massimo: 2
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 25%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 5 posti auto (125 mq.), da posizionare lungo strada.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree di pertinenza degli aggregati;
 - vincolo idrogeologico;
 - zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo edificio residenziale dovrà collocato in posizione arretrata rispetto all'attuale fronte, in modo da garantire adeguati requisiti di privacy rispetto all'edificio residenziale adiacente.

Art. 138 Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via San Piero a San Piero (AT7.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di completamento con integrazione degli spazi pubblici.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 4.220 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.
numero alloggi massimo: 8
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 16 posti auto (400 mq.);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 1.500 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
vincolo idrogeologico;
zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).
5. Disposizioni specifiche:
L'accesso carrabile all'insediamento e al parcheggio pubblico dovranno essere posizionati a sud, dove è minore il dislivello rispetto alla viabilità principale. L'area per la sosta carrabile pubblica e soprattutto l'area da destinare a verde, da posizionare preferibilmente a nord e direttamente accessibile dalla strada, garantiranno il mantenimento di ampi varchi visuali verso la campagna.
Lungo il margine verso la campagna, a valle, dovrà essere predisposta una fascia arborea e arbustiva di compensazione e di filtro, impiegando formazioni vegetali e specie tipiche degli ambienti rurali di cui al precedente art. 50, da integrare alle pertinenze private e agli spazi aperti di uso pubblico.
L'edificato dovrà essere coerente a orientamento e giaciture dei fabbricati circostanti.

Art. 139 Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via dei Ghibellini, via C. Ceccolini a Monteperti (AT7.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di completamento con integrazione degli spazi pubblici e riqualificazione di aree intercluse.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 4.205 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

numero alloggi massimo: 8

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 20 posti auto (500 mq.);
- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 1.250 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;

aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;

vincolo idrogeologico;

zone di protezione dall'inquinamento luminoso (L.R. 39/2005).

5. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione sarà posizionata nella parte nord, destinando a verde pubblico la fascia inedita a ovest in modo da consentire il collegamento pedonale con via Ceccolini.

L'accesso carrabile sarà da via dei Ghibellini.

Lungo il margine verso la campagna dovrà essere predisposta una fascia arborea e arbustiva di compensazione e di filtro, impiegando formazioni vegetali e specie tipiche degli ambienti rurali di cui al precedente art. 50, da integrare alle pertinenze private e allo spazio aperto di uso pubblico.

Titolo XII Aree estrattive

Art. 140 Aree destinate ad attività di cava (ADE)

1. Sulla base della Variante di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC) approvata con D.C.C. 26 del 24/04/2024 sono individuate nelle Tavole di progetto del PO le seguenti aree destinate ad attività di cava:

- area del giacimento Pancole (ADE_PA1 e ADE_PA2);
- area del giacimento Castelnuovo Scalo (ADE_CS1 e ADE_CS2).

2. In tali aree la coltivazione è consentita mediante intervento diretto convenzionato.

3. La progettazione e l'attività estrattiva conseguente autorizzata dovrà essere realizzata secondo la normativa vigente in materia, ovvero L.R. 35/2015, D.P.G.R. 72/R/2015 e Disciplina del PRC vigente oltre alle altre normative di riferimento per le tematiche specifiche associate all'attività estrattiva quali gestione della regimazione delle acque meteoriche dilavanti (AMD) e gestione dei rifiuti di estrazione ed altre tematiche che possono emergere nella progettazione e nelle attività autorizzate. L'obiettivo primario è quello di garantire un'attività sostenibile con il minor impatto paesaggistico e naturalistico possibile e con la massima sicurezza per le maestranze e per i fruitori delle aree limitrofe.

4. Disposizioni comuni per le ADE

Al fine di garantire che le attività estrattive siano eseguite senza determinare impatti significativi sullo stato di conservazione di habitat e specie dei siti della Rete Natura 2000 comunale e, più in generale, sull'intero Sistema della Biodiversità regionale, come definito dall'art. 5 della L.R. 30/2015, ovvero che non pregiudichino il mantenimento dell'integrità dei siti Rete Natura 2000 con riferimento ai relativi obiettivi di conservazione di habitat e specie fissati – in modo sia generico che specifico – dalle D.G.R. n. 454/2008 e 1223/2015, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni (condizioni d'obbligo):

- CO-GEN-01 · Il progetto/intervento/attività verrà realizzato nel periodo 31 agosto-1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico e le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale. In caso di cantieri fissi, se necessario, le lavorazioni potranno proseguire anche nel periodo 2 marzo-30 agosto esclusivamente in quelle aree che sono state interessate dai lavori in data antecedente e purché gli stessi non abbiano subito interruzioni.
- CO-GEN-02 · Per l'accesso veicolare all'area interessata dal progetto/intervento/attività sarà utilizzata la viabilità permanente già esistente. La realizzazione e l'utilizzo di piste temporanee, di larghezza massima di 3

ml., sarà limitata ai casi in cui sia stata verificata l'assenza di alternative di accesso tramite viabilità permanente e a condizione che il tracciato proposto non interferisca con habitat di interesse comunitario.

- CO-GEN-03 · Per impianti arborei/arbustivi (fatta eccezione per gli impianti di arboricoltura da legno e per gli impianti arborei da frutto) ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata ecologicamente compatibili con l'area di destinazione (per il materiale forestale di propagazione si rinvia al Titolo V, Capo III della Legge forestale regionale); l'elenco di tali specie sarà incluso negli elaborati progettuali. Per gli impianti sono previsti piani di manutenzione che garantiscano cure colturali per almeno tre anni dalla messa a dimora e risarcimenti delle eventuali fallanze.
- CO-GEN-04 · Nel corso dei lavori sarà prevista l'adozione di accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di polveri, rifiuti, contenitori, parti di attrezzature o materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e sostanze solide o liquide derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto. Al termine dei lavori non residueranno rifiuti che verranno recuperati e smaltiti secondo la normativa vigente.
- CO-GEN-05 · È esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni che modifichi la natura dei suoli e alteri la circolazione idrologica superficiale e profonda dell'area in progetto.
- CO-GEN-06 · È prevista una ricognizione per la verifica della presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento (es. Robinia, Ailanto, Gaggia ecc.) e, nel caso di rinvenimento di dette specie, si provvederà a mettere in atto idonee azioni di contenimento finalizzate ad evitare la dispersione all'intorno di loro propaguli tra le quali, ad esempio, con riferimento alle specie legnose arbustive o arboree: a) in caso di presenza di individui isolati non sarà effettuato il taglio al colletto per evitare di favorirne il ricaccio; b) in caso di presenza di vegetazione diffusa o di nuclei (ad eccezione dei cedui puri di robinia, per i quali ci si atterrà a quanto previsto dall'art 22 del Regolamento forestale) capitozzatura o ceduzione con rilascio del pollone più debole e aduggiato, esecuzione in tempi diversi degli interventi a carico delle specie alloctone rispetto a quelli sulle specie autoctone, rilascio di tutte le piante legnose di origine autoctona, poste all'intorno, per un raggio di 15 ml. misurati sul terreno dagli individui della specie invasiva per favorire l'aduggiamento della specie alloctona e deprimere lo sviluppo.
- CO-GEN-07 · Al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi di aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, con eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo. A tal fine il terreno eventualmente rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori.
- CO-IDR-04 · Verrà preservata dal taglio e dallo sfalcio una fascia di vegetazione pari ad almeno 10 ml. dal ciglio esterno di sponda al fine di salvaguardare gli habitat e gli habitat di specie di interesse conservazionistico eventualmente presenti. In caso di presenza di rilevato arginale con piede posto ad una distanza inferiore a 10 ml. dal ciglio esterno di sponda, laddove sia già presente una viabilità finalizzata a consentire il passaggio di mezzi d'opera per interventi ricorrenti di manutenzione, vigilanza e controllo dei paramenti arginali, sarà salvaguardata tale intera fascia tenendo comunque libero da vegetazione arborea ed arbustiva il piede arginale per una fascia di ampiezza massima di 4 ml.
- CO-EDI-05 · Sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997 verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.
- CO-EDI-13 · Le aree di cantiere saranno chiaramente identificate e delimitate ed il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali sarà effettuato in modo tale da limitare il più possibile il danneggiamento della vegetazione circostante; a tal fine sarà previsto l'utilizzo di aree già alterate/antropizzate, se presenti.
- CO-EDI-14 · Sarà garantita la regimazione delle acque meteoriche delle aree di cantiere con modalità tali da evitare il trasporto nel reticolo idraulico superficiale di materiali che ne producano la torbidità e/o la dispersione di sostanze inquinanti.
- CO-FOR-15 · Verrà preservata dal taglio una fascia di vegetazione pari ad almeno 10 ml. dal ciglio esterno di sponda o arginale di tutti i corsi d'acqua e dei fossi, anche a flusso non permanente, riportati su CTR in scala 1: 10.000.

- CO-AGR-03 · Sarà assicurato il ripristino ed il corretto funzionamento del sistema di regimazione delle acque meteoriche in modo da evitare l'insorgere di fenomeni erosivi e gravitativi.
- CO-AGR-07 · Gli interventi sulla vegetazione arbustiva posta al confine dei campi garantiranno comunque la permanenza di siepi e filari in quanto elementi strutturali del paesaggio tradizionale con spiccata valenza ecologica, come indicato dall'invariante II "I caratteri ecosistemici dei paesaggi" del PIT-PPR. Tali elementi saranno individuati negli elaborati progettuali su specifica cartografia redatta a scala adeguata.
- CO-REC-01 · Per evitare il dilavamento dei suoli e l'insorgere di fenomeni erosivi, le opere di piantumazione della vegetazione verranno precedute da interventi di rinverdimento, ad esempio mediante idrosemina, geostuoie e tecniche similari.
- CO-REC-02 · La piantumazione di specie arboree avverrà utilizzando un sesto di impianto casuale con mescolanza di specie. Si provvederà ad effettuare irrigazioni di soccorso e ad attivare le cure colturali necessarie a garantire l'affermazione degli impianti per almeno tre anni dalla messa a dimora.
- CO-REC-03 · Qualora il carico di ungulati risultasse significativo per l'area di intervento, il postime verrà protetto con appositi *shelter*.
- CO-REC-04 · La gestione del verde avverrà senza l'utilizzo di fitofarmaci, fertilizzanti e diserbanti, nel rispetto del Piano di Azione Nazionale (PAN) per l'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari (adottato in Italia con Decreto Interministeriale 22/01/2014), ricorrendo a tecniche e a composti alternativi propri dell'agricoltura biologica ad eccezione di eventuali interventi previsti ai sensi di CO-GEN-06.
- CO-REC-05 · Per la ricostituzione di prati verranno impiegate le tecniche e le specie indicate nel manuale "Specie erbacee spontanee mediterranee per la riqualificazione di ambienti antropici", pubblicato da ISPRA e Ministero dell'Ambiente (http://www.isprambiente.gov.it/files/pubblicazioni/manualilineeguidamanuale_86_2013.pdf).
- CO-URB-02 · Le previsioni di trasformazione, comprese quelle infrastrutturali, perseguono l'obiettivo generale di garantire la funzionalità ecologica dell'area, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, nuclei e fasce boscate, siepi, ecc.).
- CO-URB-03 · Le previsioni che interessano il territorio rurale perseguono la tutela e la conservazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica presenti (es. stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali di pianura e di collina come muretti a secco, terrazzamenti, acquidotti, canalette, fossi, siepi, filari alberati, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie); i relativi interventi di ripristino dovranno essere realizzati tramite tecniche tradizionali che consentano la permanenza della funzionalità ecologica.
- CO-URB-04 · Le previsioni di trasformazione localizzate in prossimità dei corsi d'acqua dovranno attestarsi ad una adeguata distanza e prevedere il miglioramento della qualità ecologica dell'ambito fluviale tramite il mantenimento, il potenziamento e la riqualificazione della vegetazione ripariale, al fine di conservare e ove necessario migliorare i livelli di qualità delle acque, della naturalità dell'alveo e delle zoocenosi; particolare attenzione sarà riservata alle modalità di depurazione adottate, improntate alla massima efficienza del trattamento.
- CO-URB-06 · Le previsioni che confinano con gli spazi aperti prevederanno la realizzazione lungo i margini di fasce tampone, costituite da filari arborei arbustivi di varie specie autoctone e realizzate internamente alle aree oggetto di trasformazione; sarà inoltre garantito il mantenimento delle specie arboree presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto paesaggistico.
- CO-URB-07 · Le previsioni di trasformazione non dovranno interferire con la connettività ecologica, attraverso la conservazione degli spazi aperti e dei varchi tra gli insediamenti e limitando la costruzione di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate.
- CO-URB-08 · In caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito interessato dalla previsione di trasformazione o nelle immediate vicinanze, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto paesaggistico.
- CO-URB-09 · L'attuazione delle previsioni di recupero, al fine di non interferire con i periodi più sensibili per la fauna del sito, dovrà essere preceduta da indagini di dettaglio al fine di adottare misure atte a tutelare le popolazioni eventualmente presenti.

- CO-URB-10 · In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.
- CO-new-03 · Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- CO-new-04 · Obbligo di impiego di tecniche di sfalcio poco invasive (barra d'involto o altro).
- CO-new-05 · Non saranno interessate dagli interventi (incluso il transito dei mezzi) eventuali pozze e zone con ristagno idrico, anche a carattere temporaneo.
- CO-new-06 · Sarà evitato l'utilizzo, durante le varie fasi di lavoro, dei corsi d'acqua presenti nell'area d'intervento. L'eventuale attraversamento trasversale sarà effettuato in punti opportunamente predisposti adottando accorgimenti tali da garantire la salvaguardia dell'ittiofauna secondo le "Direttive regionali per la manutenzione dei corsi d'acqua e per la protezione e conservazione dell'ecosistema toscano", allegate alla D.G.R. n. 1315 del 28/10/2019.

Al fine di garantire un limitato impatto paesaggistico, il rilascio di un nuovo titolo autorizzativo riferito a un nuovo lotto, rispetto a quello già autorizzato, potrà essere rilasciato solo dopo che nel lotto precedente sia accertato l'inizio delle attività di ripristino ambientale.

Il completamento delle attività di ripristino ambientale dei singoli lotti dovrà terminare entro due anni dall'inizio delle attività di ripristino, prorogabile al massimo per un anno.

Al fine di prevenire il danneggiamento della vegetazione, della flora e della fauna ad opera di scavi, polveri ed intorbidamento delle acque, dovrà essere mantenuta una adeguata fascia di rispetto pari ad almeno 10 ml. tra il perimetro della coltivazione e gli elementi della rete ecologica locale di maggior rilievo, segnatamente riconducibili a corridoi ripariali, siepi e siepi alberate, eventuali alberi camporili ecc.

L'attività di ripristino ambientale potrà prevedere la realizzazione di laghi ad uso irriguo.

5. Disposizioni specifiche per Pancole (ADE_PA1 e ADE_PA2)

L'attività estrattiva dovrà svolgersi secondo lotti distinti in numero minimo di 2, all'interno della ADE_PA.

Qualora in fase di progettazione della coltivazione del giacimento si dovessero prevedere interventi di escavazione in corrispondenza delle formazioni vegetazionali individuate nella Carta del processo logico e metodologico per la perimetrazione delle A.D.E. (Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Regionale Cave) "Sito 09052006017001 – Pancole" come "Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia" sarà necessario – coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 39/2000 (Legge forestale della Toscana) e dal D.P.G.R. n. 43/R/2003 (Regolamento attuativo della L.R. n. 39/2000) – si dovrà verificare la reale presenza di piante forestali tutelate non comprese nei boschi (artt. 55 e 56 del Regolamento forestale regionale). Nel caso di verifica positiva sarà necessario procedere – contestualmente alla richiesta di autorizzazione alla coltivazione del giacimento – con richiesta di abbattimento di "piante forestali tutelate non comprese nei boschi" ex artt. 55 e 56 del Regolamento forestale regionale.

In riferimento ai siti della Rete Natura 2000 comunale e, più in generale, al Sistema della Biodiversità regionale, oltre a quelle definite al precedente comma 4, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni (condizioni d'obbligo):

- CO-IDR-06 · Gli interventi di taglio della vegetazione verranno effettuati senza l'ausilio di mezzi d'opera, con mezzi condotti a mano (inclusi decespugliatori e motoseghe).
- CO-IDR-08 · Per gli spostamenti nell'ambito del cantiere i mezzi impiegati utilizzeranno percorsi fissi e invariati in modo da ridurre al massimo le zone di disturbo ed evitare per quanto possibile il transito nella sezione di alveo bagnato; a tale scopo tra gli elaborati della progettazione esecutiva sarà presente apposita cartografia con la localizzazione di tali percorsi che dia atto della non interferenza con aree delicate sotto il profilo naturalistico.
- CO-IDR-09 · La movimentazione dei sedimenti in alveo sarà limitata ad interventi puntuali in corrispondenza di manufatti, finalizzati al ripristino ed alla stabilizzazione degli stessi.
- CO-new-02 · Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- CO-new-07 · In caso di taglio di alberi in deroga alle precedenti disposizioni o in caso di alberi che non rientrano nelle tutele precedenti, si impone l'obbligo di monitoraggio preventivo da parte di un tecnico al fine di tutelare specie avicole potenzialmente nidificanti, ai sensi ed in ottemperanza alla L. 157/1992.

- CO-new-08 · I tagli di vegetazione verranno limitati a quanto strettamente necessario per la realizzazione dell'opera, salvaguardando in particolare le essenze arboree mature e la vegetazione di tipo ripariale ed idrofila.
- CO-new-09 · Adozione di accorgimenti al fine di evitare l'intorbidimento delle acque dei corpi idrici circostanti a causa di dilavamento del materiale di scavo nell'area di cava.

L'attività di scavo all'interno dei lotti estrattivi dovrà svolgersi sempre sopra-falda naturale con un franco di sicurezza minimo di 0,50 ml.

L'attività di ripristino morfologico dovrà assicurare la messa a dimora di terreno che garantisca il recupero del sito per un uso agricolo ovvero il materiale messo in posto dovrà sottostare ai limiti di concentrazione riportati nella Tab. A dell'Allegato 5 del Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006. L'attività di ripristino morfologico potrà essere svolta utilizzando terre e rocce da scavo provenienti da siti esterni come anche materia prima secondaria proveniente da impianti autorizzati previo rispetto dei limiti di concentrazioni riportati nella Tab. A dell'Allegato 5 del Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006, ad esclusione del suolo. Il controllo del rispetto dei limiti geochimici suddetti dovrà svolgersi prima della messa in posto del materiale (per il materiale derivante dall'attività estrattiva autorizzata – materiale interno al cantiere) o prima del conferimento nel sito estrattivo autorizzato per i materiali provenienti dall'esterno del sito estrattivo autorizzato. Oltre a ciò il materiale da utilizzare per il ripristino morfologico, considerate le finalità di riqualificazione ecologica del corridoio fluviale del T. Arbia a fine coltivazione, dovrà presentare caratteristiche granulometriche proprie degli ambienti ripari e peripari, ossia materiali capaci di consentire la naturale oscillazione della falda nei contesti fluviali.

La progettazione e la relativa esecuzione degli interventi di ripristino ambientale delle aree estrattive a fine coltivazione – stante anche quella che dovrà, come meglio illustrato al punto successivo, essere la destinazione d'uso di fine coltivazione – dovranno prevedere: a) la realizzazione di siepi e siepi arborate di larghezza non inferiore a 5 ml. e in sviluppo lineare non inferiore a 40 ml. ogni ettaro di area ripristinata; b) la realizzazione, nella porzione di area estrattiva oggi interessata da aree tutelate per legge ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.lgs. n. 42/2004 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), di intervento di *habitat restoration* – secondo l'approccio delle NBS (Nature Based Solution) – finalizzato a ricreare formazioni boschive riparie a dominanza di pioppi e salici nell'ottica più vasta di ampliare e riqualificare il corridoio fluviale del T. Arbia il quale in questo tratto assume il valore ecologico di “corridoio ripario e fluviale frammentato e a minore connettività” (v. Carta del processo logico e metodologico per la perimetrazione delle A.D.E. della Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Regionale Cave, “Sito 09052006017001 – Pancole”); c) l'impiego nella ricreazione delle formazioni vegetazionali di cui ai precedenti punti a) e b) in fase di ripristino ambientale di materiale vegetale di propagazione proveniente da ecotipi locali ossia proveniente da materiale di propagazione di base raccolto in un ambito analogo, soprattutto in termini pedoclimatici ed ecologici, a quello dell'area oggetto di ripristino. Laddove non disponibili è comunque necessario che il materiale vegetale di propagazione provenga da piante madri della Zona Climatica di Tolleranza (*Winter Hardiness Zone*) 9a, ossia quella caratteristica dell'area oggetto di intervento.

La destinazione d'uso a fine coltivazione è quella agricola, conformemente alle norme che disciplinano tali attività nel territorio rurale; le aree in adiacenza al corridoio fluviale del T. Arbia, infine, dovranno assumere il valore di aree naturali e seminaturali al fine di garantire una duratura efficacia dei previsti interventi di riqualificazione fluviale in fase di ripristino post-estrazione.

6. Disposizioni specifiche per Castelnuovo Scalo (ADE_CS1 e ADE_CS2)

Considerata la prossimità del sito alla ZSC/ZPS “Crete di Camposodo e Crete di Leonina”, la progettazione dell'attività estrattiva dovrà essere sottoposta a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 88 della L.R. 30/2015.

L'attività estrattiva dovrà svolgersi secondo lotti distinti in numero minimo di 3, all'interno della ADE_CS.

Qualora in fase di progettazione della coltivazione del giacimento si dovessero prevedere interventi di escavazione in corrispondenza delle formazioni vegetazionali individuate nella Carta del processo logico e metodologico per la perimetrazione delle A.D.E. (Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento al Piano Regionale Cave) “Sito 090520060 – Castelnuovo Scalo”, come “Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia” e/o “Arbusteti e cespuglieti decidui (mosaici di pruneti, ginestre, roseti, roveti)” sarà necessario – coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 39/2000 (Legge forestale della Toscana) e dal D.P.G.R. n. 43/R/2003 (Regolamento attuativo della L.R. 39/2000) si dovrà verificare: a) per la formazione vegetazionale delle “Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia” la reale presenza di piante forestali tutelate non comprese nei boschi (artt. 55 e 56 del Regolamento

forestale regionale) e b) la sussistenza – per la formazione vegetazionale degli “Arbusteti e cespuglieti decidui (mosaici di pruneti, ginestreti, roseti, roveti)” – dei valori di estensione e densità previsti dalla Legge forestale toscana per le “aree assimilabili a bosco” (art. 3, comma 4 della L.R. 39/2000). Nel caso di verifiche positive sarà necessario contestualmente alla richiesta di autorizzazione alla coltivazione del giacimento procedere con: a) per la formazione vegetazionale delle “Siepi e siepi arborate in ambito agricolo, anche lungo impluvi e con presenza di vegetazione riparia” richiesta di abbattimento di “piante forestali tutelate non comprese nei boschi” ex artt. 55 e 56 del Regolamento forestale regionale; b) per la formazione vegetazionale degli “Arbusteti e cespuglieti decidui (mosaici di pruneti, ginestreti, roseti, roveti)” richiesta di autorizzazione alla trasformazione del bosco, provvedendo al versamento degli oneri di rimboschimento compensativo previsti assolvendo a quanto richiesto dagli artt. 42 e 44 della L.R. 39/2000 e dal relativo Regolamento forestale in merito agli obblighi di rimboschimento.

In riferimento ai siti della Rete Natura 2000 comunale e, più in generale, al Sistema della Biodiversità regionale, oltre a quelle definite al precedente comma 4, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni (condizioni d'obbligo):

- CO-FOR-07 · Saranno rilasciate tutte le piante appartenenti alle specie sporadiche, di cui all'elenco dell'art. 12 comma 1 del Regolamento forestale, quantunque presentanti diametro ridotto, includendovi anche il Carpino bianco, la Rovere, la Farnia, l'Ontano (*Alnus* spp.), il Salice (*Salix* spp.), il Corbezzolo ed il Bosso, quando tali specie sono presenti nel soprassuolo in forma sporadica, eccettuate le piante instabili, inclinate e deperienti il cui taglio è necessario per motivi di sicurezza.
- CO-AGR-05 · Verrà salvaguardata l'integrità di sorgenti e fossi presenti nell'area di intervento, quali elementi funzionali alla conservazione della biodiversità di specie vegetali ed habitat di specie di animali; tali elementi saranno individuati negli elaborati progettuali su specifica cartografia redatta a scala adeguata.
- CO-new-01 · Mantenimento ovvero ripristino di piccole raccolte d'acqua e pozze stagionali.

L'attività di cava dovrà essere svolta in massima sicurezza per le maestranze e senza peggiorare lo stato geomorfologico attuale. A tal fine in fase iniziale e per tutta la durata dell'attività con cadenza minima annuale dovrà essere effettuata una verifica di stabilità dei fronti di scavo per valutarne lo stato geomorfologico e conseguentemente la metodologia più adatta a garantire la sicurezza dei lavori.

L'attività di ripristino morfologico dovrà assicurare la messa a dimora di terreno che garantisca il recupero del sito per un uso agricolo, ovvero il materiale messo in posto dovrà sottostare ai limiti di concentrazione riportati nella Tab. A dell'Allegato 5 del Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006. L'attività di ripristino morfologico potrà essere svolta utilizzando terre e rocce da scavo proveniente da siti esterni come anche materia prima secondaria proveniente da impianti autorizzati previo rispetto dei limiti di concentrazioni riportati nella Tab. A dell'Allegato 5 del Titolo V, Parte IV del D.lgs. 152/2006, ad esclusione del suolo. Il controllo del rispetto dei limiti geochimici suddetti dovrà svolgersi prima della messa in posto del materiale (per il materiale derivante dall'attività estrattiva autorizzata – materiale interno al cantiere) o prima del conferimento nel sito estrattivo autorizzato per i materiali provenienti dall'esterno del sito estrattivo autorizzato.

La progettazione e la relativa esecuzione degli interventi di ripristino ambientale delle aree estrattive a fine coltivazione – stante anche quella che dovrà, come meglio illustrato al punto successivo, essere la destinazione d'uso di fine coltivazione – dovranno prevedere: a) la realizzazione di siepi e siepi arborate di larghezza non inferiore a 5 ml. e in sviluppo lineare non inferiore a 40 ml. ogni ettaro di area ripristinata; b) l'impiego, nella composizione delle suddette formazioni vegetazionali in fase di ripristino ambientale, di materiale vegetale di propagazione proveniente da ecotipi locali ossia proveniente da materiale di propagazione di base raccolto in un ambito analogo, soprattutto in termini pedoclimatici ed ecologici, a quello dell'area oggetto di ripristino. Laddove non disponibili è comunque necessario che il materiale vegetale di propagazione provenga da piante madri della Zona Climatica di Tolleranza (*Winter Hardiness Zone*) 9a, ossia quella caratteristica dell'area oggetto di intervento. La destinazione d'uso a fine coltivazione è quella agricola, conformemente alle norme che disciplinano tali attività nel territorio rurale; le aree in adiacenza al Fosso del Gaggio e affluente dovranno assumere il valore di aree naturali e seminaturali al fine di garantire una duratura efficacia dei previsti interventi di riqualificazione fluviale in fase di ripristino post-estrazione.

Art. 141 Siti di reperimento Materiali Ornamentali Storici (MOS)

1. Sulla base della Variante di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC) approvata con D.C.C. 26 del 24/04/2024 è individuato nelle Tavole di progetto del PO il Sito di reperimento di Materiali Ornamentali Storici (MOS) di Groppole (MOS_GR).
 2. In tale sito nelle operazioni di prelievo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - Ai sensi del comma 8 dell'art. 32 della Disciplina del PRC per i siti di reperimento di materiali ornamentali storici di cui al comma 3 lettera b), dai quali è consentito il prelievo di materiale, il Comune può autorizzare specifici prelievi secondo quanto disposto dall'articolo 49 della L.R. 35/2015 ove sia riscontrata la necessità di approvvigionamento esplicitamente richiamata nel progetto di restauro. Il progetto di restauro deve contenere, oltre alla volumetria necessaria, anche le modalità da adottarsi per l'estrazione ed il successivo ripristino dei luoghi interessati dall'escavazione e dal transito dei mezzi utilizzati. Il Comune privilegia il prelievo dei materiali giacenti nei siti di materiali ornamentali storici e nei relativi piazzali o ravaneti prima di iniziare l'escavazione di nuovi fronti di coltivazione.
 - Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 35/2015 si osservano le seguenti regole per l'estrazione di materiale da taglio per restauri architettonici e monumentali:
 - Il prelievo di materiale nelle cave di cui all'art.2, comma 1, lettera d), finalizzato a specifici interventi pubblici di recupero, restauro, manutenzione, conservazione di monumenti per i quali sia prescritto l'utilizzo di specifici materiali dalla competente Soprintendenza, fino ad un massimo di 300 mc. di pietre da taglio, è soggetto a segnalazione certificata inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 da presentare al SUAP competente.
 - La SCIA contiene l'indicazione del quantitativo di materiale da estrarre nel rispetto del limite sopra richiamato e l'indicazione del metodo di coltivazione adottato, dei tempi e degli schemi organizzativi.
 - Alla SCIA è allegata una relazione tecnica illustrativa in cui si evidenziano i contenuti progettuali, la risistemazione per la definitiva messa in sicurezza e il reinserimento ambientale dell'area e la relativa garanzia finanziaria.
 - La progettazione ai fini del prelievo di MOS dovrà garantire la conservazione dello stato geologico/geomorfologico attuale senza alcun aggravio in termini di pericolosità. Pertanto le attività estrattive di MOS dovranno essere limitate nel tempo e nelle volumetrie alle quantità strettamente necessarie all'utilizzo per cui vengono prelevate.
 - Stante il carattere pressoché totalmente boschivo del Sito MOS Groppole sarà necessario procedere – contestualmente alla richiesta di autorizzazione alla coltivazione del giacimento – alla richiesta di autorizzazione alla trasformazione del bosco, provvedendo al contempo ad assolvere a quanto richiesto dagli artt. 42 e 44 della L.R. 39/2000 e dal relativo Regolamento forestale.
 - L'eventuale estrazione di MOS da nuovi fronti in contesti a pericolosità geologica elevata G.3 dovrà essere accompagnata, in fase di richiesta autorizzativa, da opportuna relazione tecnica progettuale, ai sensi della normativa vigente in materia, che tenga conto delle risultanze di verifiche di stabilità del fronte di scavo e che preveda, se necessario, la realizzazione di opere di messa in sicurezza del versante.
 - Al fine di garantire che le attività estrattive siano eseguite senza determinare impatti significativi sullo stato di conservazione di habitat e specie dei siti della Rete Natura 2000 comunale e, più in generale, sull'intero Sistema della Biodiversità regionale, come definito dall'art. 5 della L.R. 30/2015, ovvero che non pregiudichino il mantenimento dell'integrità dei siti Rete Natura 2000 con riferimento ai relativi obiettivi di conservazione di habitat e specie fissati – in modo sia generico che specifico – dalle D.G.R. n. 454/2008 e 1223/2015, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni (condizioni d'obbligo), così come definite all'art. 89 bis delle presenti Norme: CO-GEN-01, CO-GEN-02, CO-GEN-03, CO-GEN-04, CO-GEN-05, CO-GEN-06, CO-GEN-07, CO-EDI-05, CO-EDI-13, CO-EDI-14, CO-FOR-07, CO-FOR-15, CO-AGR-03, CO-AGR-05, CO-AGR-07, CO-REC-01, CO-REC-02, CO-REC-03, CO-REC-04, CO-REC-05, CO-URB-02, CO-URB-03, CO-URB-04, CO-URB-06, CO-URB-07, CO-URB-08, CO-URB-09, CO-URB10, CO-new-01, CO-new-04, CO-new-05, CO-new-06, CO-new-07, CO-new-09.
- Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni (condizioni d'obbligo):
- CO-new-10 · All'interno di aree identificate come nodi primari per l'accesso veicolare all'area di cantiere sarà utilizzata la viabilità permanente già esistente utilizzando mezzi di dimensioni idonee, tali da non comportare l'allargamento del sedime stradale.

- La progettazione e la relativa esecuzione degli interventi di ripristino ambientale degli sfruttamenti del giacimento MOS dovranno prevedere – coerentemente con quanto indicato dalla L.R. 39/2000 e dal relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 43/R/2003) – la ricostruzione, tramite presentazione di idoneo progetto di rimboschimento compensativo, delle aree boschive in misura pari a quanto sottratto. Il progetto di rimboschimento compensativo dovrà prevedere il ricorso a materiale vegetale di propagazione proveniente da ecotipi locali ossia proveniente da materiale di propagazione di base raccolto in un ambito analogo, soprattutto in termini pedoclimatici ed ecologici, a quello dell'area oggetto di ripristino o, alternativamente, il ricorso a materiale vegetale proveniente dai vivai forestali regionali.
Resta fermo che il soggetto richiedente possa comunque scegliere le modalità per assolvere al rimboschimento ai sensi degli artt. 42 e 44 della L.R. 39/2000 e relativo regolamento attuativo.
- Per quanto riguarda il recupero ambientale dei ravaneti derivanti da attività estrattive di MOS si dovrà prevedere, in fase di richiesta autorizzativa di estrazione di MOS, la progettazione del recupero ambientale dei siti secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia rilasciando, come risultato finale, accumuli preposti al re-inverdimento con essenze compatibili al contesto circostante e con una geometria compatibile con la stabilità dei siti. La disposizione dei ravaneti non dovrà alterare l'attuale assetto idraulico e idrogeologico.