

Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

marzo 2024

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · febbraio 2025

e con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica
ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR · giugno 2025

Comune di Colle di Val d'Elsa

Piano Operativo

progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Roberto Vezzosi

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Mirko Frasconi, ProGeo Engineering s.r.l.

con Valentina Vettori

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Piero Pii

Garante dell'informazione e della partecipazione: Valentina Landozzi

Responsabile del procedimento: Francesco Manganelli

Comune di Colle di Val d'Elsa

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	10
Titolo I	Caratteri del Piano.....	10
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo.....	10
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	10
Art. 3	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore.....	10
Art. 4	Strumenti e modi di attuazione.....	11
Art. 5	Zone territoriali omogenee.....	11
Art. 6	Salvaguardie del Piano Operativo.....	11
Titolo II	Usi.....	12
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	12
Art. 8	Residenziale.....	12
Art. 9	Industriale e artigianale.....	13
Art. 10	Commerciale al dettaglio.....	13
Art. 11	Turistico-ricettiva.....	14
Art. 12	Direzionale e di servizio.....	14
Art. 13	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.....	15
Art. 14	Commerciale all'ingrosso e depositi.....	16
Art. 15	Agricola e funzioni connesse.....	17
Art. 16	Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici.....	17
Art. 17	Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso.....	18
Art. 18	Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale.....	19
Art. 19	Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.....	20
Art. 20	Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti.....	21
Titolo III	Interventi.....	22
Art. 21	Disposizioni generali per gli interventi.....	22
Art. 22	Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	23
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1).....	24
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2).....	25
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3).....	26
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4).....	27
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).....	28
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6).....	29
Art. 29	Riduzione dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili (FER).....	30
Art. 30	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale.....	31
Art. 31	Sbancamenti, scavi e rinterri.....	32
Titolo IV	Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	32
Art. 32	Normativa di riferimento.....	32
Art. 33	Condizioni di fattibilità degli interventi.....	32
Art. 34	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici.....	33
Art. 35	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici.....	34
Art. 36	Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici.....	35
Art. 37	Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici.....	36
Art. 38	Tutela del reticolo idrografico.....	36
Art. 39	Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....	36
Art. 40	Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI bacino Arno.....	36
Titolo V	Tutele sovraordinate e di carattere generale.....	37
Art. 41	Zone Speciali di Conservazione.....	37
Art. 42	Aree tartufigene.....	37
Art. 43	Sensibilità degli acquiferi.....	38
Art. 44	Rischio archeologico.....	38
Capo I	Beni paesaggistici.....	38
Art. 45	Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	38

Art. 46	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.....	39
Art. 47	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	40
Art. 48	Zone di interesse archeologico.....	40
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	41
Titolo VI	Componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....	41
Art. 49	Ambito di pertinenza della città antica di Colle di Val d'Elsa.....	41
Art. 50	Aree di pertinenza degli aggregati.....	41
Art. 51	Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.....	42
Art. 52	Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo.....	42
Art. 53	Strade bianche.....	43
Art. 54	Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica.....	43
Art. 55	Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali.....	44
Titolo VII	Mobilità.....	44
Art. 56	Viabilità principale.....	44
Art. 57	Rete escursionistica.....	45
Art. 58	Percorsi ciclabili e ciclopedonali.....	45
Titolo VIII	Territorio urbanizzato.....	46
Art. 59	Criteri di articolazione delle aree urbane.....	46
Art. 60	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane.....	46
Art. 61	Città antica (U1).....	48
Art. 62	Tessuti di antico impianto del capoluogo (U2).....	49
Art. 63	Altri tessuti di antico impianto (U3).....	49
Art. 64	Tessuti recenti misti del capoluogo (U4).....	50
Art. 65	Tessuti recenti residenziali pianificati (U5).....	51
Art. 66	Altri tessuti recenti residenziali (U6).....	51
Art. 67	Aree produttive (U7).....	51
Art. 68	Rete delle gore e dei corsi d'acqua (U8).....	52
Titolo IX	Territorio rurale.....	52
Capo I	Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali.....	52
Art. 69	Criteri di articolazione del territorio rurale.....	52
Art. 70	Disposizioni generali per il territorio rurale.....	54
Art. 71	Disposizioni specifiche per gli ambiti.....	55
Capo II	<i>L'insediamento nel territorio rurale</i>	56
Art. 72	Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici.....	56
Art. 73	Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici.....	57
Art. 74	Disposizioni specifiche per i nuclei rurali.....	57
Art. 75	Disposizioni specifiche per l'insediamento diffuso.....	58
Art. 76	Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici.....	59
Art. 77	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici residenziali.....	60
Art. 78	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale.....	60
Capo III	Aree nel territorio rurale con disciplina specifica.....	63
Art. 79	Nucleo rurale di Onci (SRn04.1).....	63
Art. 80	Nucleo rurale di Scarna (SRn07.1).....	63
Art. 81	Nucleo rurale di Montecchio (SRn08.1).....	64
Art. 82	Nucleo rurale di Sant'Andrea (SRn08.2).....	65
Art. 83	Nucleo rurale di Boscona (SRn08.3).....	65
Art. 84	Nucleo rurale di Mensanello (SRn10.1).....	66
Art. 85	Nucleo rurale di Lano (SRn10.2).....	67
Art. 86	Nucleo rurale di Collalto (SRn10.3).....	68
Art. 87	Nucleo rurale di Bibbiano (SRn11.1).....	69

Art. 88	Nucleo rurale di Montegabbro (SRn11.2).....	70
Art. 89	Nucleo rurale di Bulciano (SRn11.3).....	71
Art. 90	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 - Centro storico.....	71
Art. 91	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 - Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa.....	72
Art. 92	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 - Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa.....	73
Art. 93	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 - Badia e Catarelli.....	74
Art. 94	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 6 - San Marziale e Selvamaggio.....	78
Art. 95	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 7 - Belvedere.....	80
Art. 96	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 8 - Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello.....	81
Art. 97	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 9 - Quartaia.....	88
Art. 98	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 10 - Pian dell'Olmino, piana della Maremmana e Montagnola.....	89
Art. 99	Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 11 - fascia nord-ovest da Castel San Gimignano a Bibbiano.....	99
Capo IV	Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura.....	104
Art. 100	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	104
Art. 101	Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico.....	105
Art. 102	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	106
Art. 103	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	107
Art. 104	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.....	108
Art. 105	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.....	109
Art. 106	Manufatti aziendali temporanei.....	109
Art. 107	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo.....	110
Art. 108	Agriturismo e ospitalità in spazi aperti.....	110
Art. 109	Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	111
Art. 110	Manufatti amatoriali per i cavalli.....	112
Art. 111	Manufatti per allevamenti amatoriali.....	113
Art. 112	Manufatti a supporto dell'attività venatoria.....	114
Art. 113	Manufatti per l'escursionismo.....	115
Art. 114	Recinzioni dei fondi agricoli.....	115
Capo V	Aree per attività estrattive.....	116
Art. 115	Aree a destinazione estrattiva.....	116
Art. 116	Siti estrattivi dismessi.....	116
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	117
Titolo X	Quadro previsionale.....	117
Art. 117	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	117
Titolo XI	Trasformazioni.....	125
Capo I	Disposizioni generali per le trasformazioni.....	125
Art. 118	Disposizioni comuni.....	125
Art. 119	Misure di compensazione urbanistica.....	126
Art. 120	Qualità insediativa e tutela ambientale.....	127
Art. 120 bis	Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti.....	129
Capo II	<i>Interventi pubblici</i>	129
Art. 121	Aree soggette a vincolo espropriativo.....	129
Art. 122	Opere pubbliche.....	131
Art. 123	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità.....	132
Capo III	Trasformazioni nella UTOE 1 - Centro storico.....	133

Art. 124	Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificabile, piazza Arnolfo, via R. Bilenchi (ATc01.01)...	133
Art. 124 bis	Riqualificazione in via R. Bilenchi (AT01.02).....	133
Art. 124 ter	Recupero e riqualificazione in via Beltramini, via Usimbardi, via delle Casette (AT01.03).....	134
Art. 124 quater	Completamento residenziale in viale della Rimembranza (AT01.04) – abrogato.....	135
Capo IV	Trasformazioni nella UTOE 2 – Colle bassa e fondovalle nord dell'Elsa.....	135
Art. 125	Riqualificazione in viale A. Gramsci (AT02.01).....	135
Art. 126	Riqualificazione in via F. Livini, Fabbrichina (ATa02.02).....	137
Art. 127	Completamento dell'intervento residenziale di via F. Livini, il Poggino (AT02.03).....	138
Art. 128	Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via della Lisciata (ATd02.04).....	139
Art. 129	Riqualificazione in via della Ferriera con trasferimento di Superficie Edificata (ATd02.05).....	139
Art. 130	Riqualificazione in via della Ferriera (AT02.06).....	140
Art. 131	Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata al Ponte di Spugna, via dei Cipressi (ATd02.07).....	141
Art. 132	Ampliamento della struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08).....	141
Art. 133	Riqualificazione ex Stiver Coop, Fontibona (ATd02.09).....	142
Art. 134	Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via dello Spuntone (ATd02.10).....	144
Capo V	Trasformazioni nella UTOE 3 – Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa.....	144
Art. 135	Completamento dell'insediamento a Campolungo (AT03.01).....	144
Art. 135 bis	Completamento residenziale in via E. Curiel, via Venezia (AT03.02).....	146
Capo VI	Trasformazioni nella UTOE 4 – Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa.....	147
Art. 136	Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area nord – (AT04.01).....	147
Art. 137	Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area centrale – (AT04.02).....	147
Art. 138	Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area sud-est – (AT04.03).....	148
Art. 139	Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificabile in Via F.lli Bandiera (AT04.04) – abrogato....	148
Art. 140	Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a Gracciano, via A. Saffi, via Buonriposo (ATa04.05).....	148
Art. 141	Completamento residenziale in via Fratelli Bandiera a Gracciano (AT04.06).....	149
Art. 142	Riqualificazione a Le Nove (AT04.07).....	150
Art. 143	Completamento residenziale a Spedaletto (ATa04.08).....	151
Art. 144	Riqualificazione a Le Caldan (AT04.09) – abrogato.....	152
Art. 145	Ampliamento della struttura ricettiva a Pietreto (AT04.10).....	152
Art. 145 bis	Completamento residenziale a Gracciano, via Talamone (AT04.11).....	153
Art. 145 ter	Riqualificazione in via Fratelli Bandiera – area sud-ovest (AT04.12).....	153
Art. 145 quater	Completamento residenziale a Gracciano, via F.lli Bandiera, via N. Bixio (AT04.13).....	154
Capo VII	Trasformazioni nella UTOE 5 – Badia e Catarelli.....	154
Art. 146	Ampliamento della struttura ricettiva alla Badia di Spugna (AT05.01).....	154
Capo VIII	Trasformazioni nella UTOE 6 – San Marziale e Selvamaggio.....	156
Art. 147	Riqualificazione a Selvamaggio (AT06.01).....	156
Art. 148	Ampliamento della struttura di ritiro, recupero, trattamento, valorizzazione e smaltimento rifiuti a San Marziale (AT06.02).....	156
Art. 148 bis	Completamento residenziale a Selvamaggio (AT06.03).....	157
Capo IX	Trasformazioni nella UTOE 7 – Belvedere.....	157
Art. 149	Completamento produttivo misto a Belvedere, Santa Tullia, zona nord (AT07.01).....	157
Art. 150	Ampliamento dello stabilimento produttivo a Belvedere est (AT07.02).....	158
Art. 151	Completamento produttivo misto a Belvedere, zona centrale nord (AT07.03).....	158
Art. 152	Completamento produttivo a Belvedere, zona ovest (AT07.04).....	159
Art. 153	Completamento produttivo a Belvedere, zona centrale (ATa07.05).....	159
Art. 154	Completamento produttivo misto a Belvedere, zona sud (AT07.06).....	160
Capo X	Trasformazioni nella UTOE 8 – Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello.....	160
Art. 155	Completamento residenziale in via di Campiglia a Campiglia (AT08.01).....	160
Art. 156	Riqualificazione in via Mantegna, via Giotto a Campiglia (AT08.02).....	160
Art. 157	Completamento residenziale in via S. Mainardi, via Giotto a Campiglia (AT08.03).....	161

Capo XI	Trasformazioni nella UTOE 9 – Quartaia.....	162
Art. 158	Completamento residenziale a Quartaia (AT09.01) – abrogato.....	162
Capo XII	Trasformazioni nella UTOE 10 – Pian dell’Olmino, piana della Maremmana e Montagnola.....	162
Art. 159	Ampliamento della struttura ricettiva a Mensanello (AT10.01).....	162
Art. 160	Completamento produttivo a Pian dell’Olmino (ATa10.02).....	163
Art. 161	Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian dell’Olmino (AT10.03).....	164

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 Colle di Val d'Elsa 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.01 ÷ 02 Territorio urbanizzato: la città antica (scala 1:1.000, 2 tavole)
PO.03 ÷ 19 Territorio urbanizzato (scala 1:2.000, 17 tavole)
PO.20 ÷ 23 Territorio rurale (scala 1:10.000, 4 tavole).
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
 - D.01 Relazione geologica;
 - D.02 Schede di fattibilità;
 - D.03 Relazione idraulica;
 - S1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (scala 1:10.000, 4 tavole);
 - S2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (scala 1:10.000, 4 tavole);
 - S3 Carta della vulnerabilità sismica (scala 1:5.000, 4 tavole);
 - S4 Carta della esposizione sismica (scala 1:5.000, 4 tavole);
 - S5 Carta delle aree a rischio sismico (scala 1:5.000, 4 tavole).
4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
 - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
 - Studio di Incidenza.

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 alle Norme del Piano Operativo 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;
 - interventi diretti 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, con elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e 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;
 - progetti di opere pubbliche.
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 a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) di cui all'art. 13 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.

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 Salvaguardie del Piano Operativo

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente PO. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA o CILA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente PO.
2. Sono fatti salvi i piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata già approvati e convenzionati in vigore alla data di adozione del presente PO e i piani attuativi di iniziativa pubblica già approvati in vigore alla data di adozione del presente PO e sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani attuativi vigenti non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo e le relative varianti in corso d'opera non essenziali.

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. Le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
 - a) Residenziale
 - b) Industriale ed 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
 - s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
 - le articolazioni in sotto-categorie delle categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 2; le sotto-categorie sono individuate con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla destinazione d'uso specifica 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.
 - le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sotto-categorie funzionali in determinate parti del territorio;
 - le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
 - i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie è eventualmente sottoposto a SCIA, secondo quanto indicato nelle presenti Norme.

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 sopra elencata è sempre consentito.
4. In generale, le destinazioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato sono quelle comprese nei tessuti o nell'ambito urbano di appartenenza, di cui al successivo Titolo VIII, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo IX, Capo II.

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 ad una sua sotto-categoria, questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove il PO indica solo la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sotto-categorie ad essa riconducibili.
5. Tra le categorie funzionali principali di cui al precedente comma 2 il Piano Operativo individua e distingue la categoria s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ovvero gli immobili, le aree e i servizi che costituiscono standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/1968; tale categoria è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Tavole del PO o nelle presenti Norme ai Titoli VII, VIII e IX.

Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze.
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. 9 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.
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 medicale, 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, tappezzieri, vetrai, cornici.

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. 10.
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 raggiungano il 50% della superficie utile (SU) dell'unità immobiliare industriale e artigianale.
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. 10 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;
 - c2 · attività di somministrazione alimenti e bevande;
 - c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita;
 - c4 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - c5 · impianti per la distribuzione dei carburanti.
- Ai fini dell'individuazione della sotto-categoria di appartenenza agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie si applicano i parametri di riduzione della Superficie di Vendita previsti dall'art. 27 della L.R. 62/2018.
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. 18, 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.

Art. 11 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, le strutture ricettive all'aperto, le strutture extra-alberghiere, i residence e gli alberghi diffusi, come individuati 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 e residenze turistico-alberghiere;
 - d2 · ospitalità collettiva extra-alberghiera ovvero case per ferie e ostelli;
 - d3 · campeggi, comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante);
 - d4 · aree di sosta camper, attrezzate con dotazioni di servizio;
 - d5 · ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione, ovvero affittacamere, *bed and breakfast*, case e appartamenti per vacanze e residenze d'epoca, e *residence*;
 - d6 · alberghi diffusi.
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. 12 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. 13 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. 7, comma 2, 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);
 - 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, 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;
 - s4c · autostazione;
- 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 per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s10 · opere di regimazione idraulica e argini correlati alle casse di espansione.

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.

Art. 14 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. 10, 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), di magazzinaggio, spedizione e logistica e relativi uffici;
 - f3 · deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

3. 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. 15 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. Nel territorio rurale sono considerati fabbricati rurali o unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo.
3. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento di animali da cortile esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.
4. Si individuano le seguenti sotto-categorie:
 - g1 · casse di espansione, finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico;
in tali aree è vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio; sono ammesse colture seminatrici e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.
è inoltre ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra posti in opera in conformità ed entro i limiti definiti dalla normativa regionale, prevedendo il ripristino dei luoghi allo stato antecedente all'esecuzione dei lavori alla cessazione della attività produttiva;
 - g2 · aree di emergenza individuate dal Piano di Protezione Civile comunale esterne al territorio urbanizzato e ai nuclei rurali;
in tali aree sono vietati interventi edilizi o sistemazioni degli spazi aperti che ne impediscano l'utilizzo in caso di emergenza per le finalità definite nel Piano di Protezione Civile (area di ammassamento risorse, campo soccorritori, area di ricovero della popolazione di lungo periodo).

Art. 16 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.).
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, purché non invasive, 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. 17 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 e negli interventi sui parcheggi esistenti si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"; 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;
- 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, per il contrasto all'isola di calore soprattutto in ambito urbano, e all'assorbimento di CO₂ e inquinanti, preferendo piante autoctone o naturalizzate, purché non invasive, 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;
 - per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le seguenti quantità:
 - o da 20 a 99 posti auto 1 punto di ricarica
 - o da 100 a 199 posti auto 2 punti di ricarica
 - o da 200 a 499 posti auto 3 punti di ricarica
 - o oltre 499 posti auto 4 punti di ricarica.
3. In particolare per i parcheggi pubblici a servizio della città antica la definizione progettuale delle aree sosta così come del loro collegamento pedonale a Colle alta – sia nel caso di percorsi, con rampe e/o scale, sia nel caso di risalite meccanizzate – dovrà essere improntata al coordinamento tra i singoli interventi per garantire la riconoscibilità di un sistema unitario e omogeneo, strettamente relazionato allo specifico contesto e alla valorizzazione paesaggistica dell'insieme costituito dall'insediamento storico di crinale, dal basamento collinare e dalle fasce pianeggianti limitrofe e dall'insediamento storico nella parte bassa lungo la valle dell'Elsa. Ciascun intervento dovrà dunque essere studiato, verificato e valutato nel suo inserimento in rapporto al sistema complessivo e messo a punto avvalendosi di competenze multidisciplinari, anche per l'individuazione delle soluzioni tecniche più appropriate; ciò non esclude il ricorso a materiali, tecnologie, forme e linguaggi architettonici contemporanei, purché all'interno di un disegno d'insieme che potrà anche essere oggetto di uno specifico Masterplan o Progetto Guida redatto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 18 Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale

1. Su tutto il territorio comunale è 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:
- a) 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);
 - b) incremento del numero delle unità immobiliari; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare è riferita alle unità immobiliari in aumento; in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare derivata;
 - c) modifica della destinazione d'uso; la superficie a parcheggio da ricercare è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto;
 - d) altri interventi comportanti incremento di SE.

categoria funzionale/destinazione d'uso	parcheggi 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
direzionale e di servizio (e1, e2, e3, e4)	0,4 mq/mq SE

commerciale all'ingrosso e depositi (f)	0,2 mq/mq SE
---	--------------

Nel caso a) le dotazioni previste in tabella si intendono aggiuntive alle dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale richieste ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942 nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc.

Le dotazioni in tabella non sono richieste per la categoria funzionale commerciale al dettaglio, per le sotto-categorie non riportate nella tabella stessa e per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nei casi c) e d) il reperimento delle dotazioni non è richiesto qualora dall'applicazione dei parametri risulti una superficie di parcheggio inferiore a 12 mq.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto possono essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti nel caso in cui queste abbiano una superficie eccedente quella richiesta ai sensi della normativa vigente all'epoca della realizzazione degli edifici.
3. Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio richiesto non può essere inferiore a 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio; la superficie minima di un posto auto non può essere inferiore a 12 mq.
4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati 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.

Con esclusione della categoria funzionale residenziale all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso possono essere computate quali parcheggi stanziali aree poste entro un raggio di 200 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.

Per i parcheggi privati per la sosta stanziale delle attività turistico-ricettive e direzionali e di servizio localizzati esternamente all'area di pertinenza deve essere garantito l'uso pubblico, con atto unilaterale d'obbligo, nelle ore di apertura degli esercizi.

5. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio di cui al comma 1, 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. 19 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.

Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di:

- mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste al Titolo VIII delle presenti Norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto anche nel caso degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, che il Piano Operativo individua a tal fine quali attività assimilate agli esercizi commerciali ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014.

3. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione – da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 18 – sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
 - delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
 - della superficie di vendita o della superficie di somministrazione (determinata con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela e utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande).
4. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
5. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti 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 per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.
6. Nei parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto per le medie strutture.

Le aree dei parcheggi di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone o naturalizzate, purché non invasive. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

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 negli ambiti individuati al Titolo VIII delle presenti Norme, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

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.
2. 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.
3. 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 (SE) esistente.
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.

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.
5. Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al precedente art. 18 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione.

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.
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).
Per gli edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale non identificati da perimetrazione e sigla – corrispondenti a fabbricati, generalmente di formazione recente, che non rivestono pregio storico–architettonico e/o interesse testimoniale – si intendono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di intervento di tipo 5, come definito all'art. 75 delle presenti Norme.
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 III del Titolo IX delle presenti Norme.
4. 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 t4 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.
5. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), 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; l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto; in tali casi il progetto è presentato unitamente ad una convenzione che ne regoli l'uso, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali.
Gli interventi in tali aree 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.
6. 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.
7. 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 differenziati per classi come di seguito elencati:
 - disciplina di intervento di tipo 1 (t1)
 - 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 sovraordinate 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 riconosciuti di rilevante valore storico architettonico e interesse documentale e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia 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;
 - edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 25;
 - disciplina di intervento di tipo 4 (t4)
 - 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;
 - edifici e complessi edilizi di tipo prevalentemente produttivo/terziario che per caratteristiche costitutive e insediative e per collocazione urbana sono da mantenere nell'assetto attuale;la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali comunque alle condizioni e con le limitazioni di cui al successivo art. 26;
 - disciplina di intervento di tipo 5 (t5)
 - 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, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia alle condizioni e con le 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 specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia, sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia alle condizioni e con le limitazioni di cui al successivo art. 28.
2. I sei 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 sovraordinate, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari nonché le eventuali discipline riferite a tessuti o ambiti specifici disposti dalle presenti Norme.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14 purché non interessino edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1 oppure t2 e purché compatibili con eventuali vincoli di tutela insistenti sull'area e sugli immobili.
4. Gli interventi di cui al comma precedente nel caso di edifici con disciplina di intervento di tipo 3 o 4 possono comportare anche l'aumento dei volumi e/o delle superfici esistenti con modifica della sagoma e/o dell'involucro purché nella misura massima di 100 mc. di Volume totale (Vtot) e/o di 28 mq. di Superficie Edificabile (SE), da realizzare in aderenza ad esso.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio o le eventuali SCIA/CILA dovranno essere corredate anche da:

- certificazione medica attestante la disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;
- dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da disabilità ivi residente in assenza dell'intervento disciplinato dal presente comma;
- progetto dell'eventuale nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere assoggettato a vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrata e trascritta a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

Gli eventuali ampliamenti realizzati in forza della presente disposizione non possono, comunque, costituire autonoma unità abitativa né concorrere alla individuazione delle superfici e dei parametri minimi di riferimento ai fini del frazionamento delle unità immobiliari cui accedono.

5. Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, come disciplinati dalla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).
6. 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 e t3 (di cui ai successivi articoli) – riconosciuti di pregio storico–architettonico e/o di interesse testimoniale – 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.

Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi previsti mediante P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale), di cui al successivo art. 102, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.

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. La disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è inoltre attribuita alle mura e ai manufatti che fanno parte della struttura di fortificazione di Colle alta.
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, ai quali è riconosciuto un elevato pregio storico–architettonico da tutelare attentamente, e sono quindi supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. 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. 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.

3. 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.

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, 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.
2. Gli interventi 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 3, lett. a);
 - modifiche ai collegamenti verticali interni;
 - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni;
 - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatto salvo 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; non è ammessa la realizzazione di pensiline a protezione delle aperture;
 - 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 entro i limiti 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.

3. 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 0,20 ml.;
 - b) l'introduzione di:
 - 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;
 - c) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, limitatamente al caso di locali tamponati da "grigliati" o "salti di gatto" in laterizio, purché si mantenga inalterato l'assetto del prospetto esterno dell'edificio;
 - d) 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;
 - e) 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; i nuovi lucernari negli edifici con copertura tradizionale e struttura portante in travi e travetti in legno non devono interferire con le strutture principali di copertura e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
 - f) 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.
4. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno della pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale; i volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria e le caratteristiche che definiscono il tipo di manufatto cioè la presenza o meno di tamponamenti, senza incremento di Superficie Coperta e con altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml.

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 2, 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 comportare l'eliminazione o l'alterazione significativa di volte e solai con caratteristiche di rilevante pregio (a volta, a cassettone, ecc.), che dovranno essere sempre integralmente salvaguardati laddove non siano possibili soluzioni alternative; 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 e di serre solari;

- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 29.
2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 3 dell'art. 24 per la disciplina di intervento t2, consente:
- a) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura nel caso delle grandi aperture di accesso dall'esterno a locali chiusi da pareti su tre lati (solitamente fienili, parate e carraie) purché la superficie dell'apertura non superi il 30% della superficie della parete del vano al quale dà accesso; non è consentita invece la chiusura di logge, 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, non più di 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) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.
3. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di logge o porticati (ancorché non computabili come Superficie Edificata), né di altre strutture di copertura di terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, né di balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio. La realizzazione di pensiline a protezione delle aperture è ammessa – con esclusione degli edifici ricadenti nell'ambito della città antica (U1) – limitatamente agli ingressi all'edificio posti sui fronti secondari, impiegando materiali e tecniche di minimo impatto strutturale e tali da consentirne facile rimozione e ripristino dello stato precedente.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) 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, e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. 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.
2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:
- la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
 - 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;
 - ascensori esterni;
 - serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
 - volumi tecnici fuori terra;
 - modifiche della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;
 - l'incremento della Superficie edificata o edificabile (SE) all'interno della sagoma esistente, compresa quella realizzabile con un eventuale aumento del numero dei solai.
3. 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 è ammessa anche in aderenza all'edificio principale; i volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria e le caratteristiche che definiscono il tipo di manufatto cioè la presenza o meno di tamponamenti, senza incremento di Superficie Coperta e con altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml.
4. Unicamente per gli edifici residenziali abitativi esistenti alla data di adozione del Piano Operativo è inoltre ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali che non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione verso un uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi – finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine, tettoie, porticati e altri locali di servizio – anche seminterrati o interrati, di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non superiore a 90 mc., compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

I volumi pertinenziali realizzati fuori terra 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. La realizzazione di porticati è consentita sempreché in assenza di porticati preesistenti ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati; nel caso di edifici ricadenti nel territorio rurale l'eventuale porticato potrà interessare un solo fronte.

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

Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrate non è ammessa 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.

5. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, non è in ogni caso ammessa la realizzazione di logge o porticati (ancorché non computabili come Superficie Edificata), né di altre strutture a copertura su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia. La realizzazione di pensiline a protezione delle aperture è ammessa limitatamente agli ingressi all'edificio, impiegando materiali e tecniche di minimo impatto strutturale e tali da consentirne facile rimozione e ripristino dello stato precedente.
6. Nel territorio rurale la demolizione e ricostruzione traslata dell'intero edificio, con medesima sagoma, potrà essere consentita qualora ciò si dimostri inequivocabilmente necessario per il superamento di condizioni di pericolosità geomorfologica incidenti significativamente sulla affidabilità statica del fabbricato e purché la nuova posizione non risulti a distanza superiore a 50 ml. da quella originaria.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) 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 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:
 - a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, 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; 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;nel territorio rurale negli interventi di demolizione e ricostruzione con riconfigurazione dei volumi dovranno essere adottate soluzioni coerenti al contesto in merito a tipologie insediative e edilizie e a conformazione dei volumi (anche impiegando materiali e tecnologie non tradizionali), in particolare nel caso di fabbricati appartenenti ad insediamenti di matrice storica – dove sono presenti edifici di pregio architettonico e/o di valore storico documentale (con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4) –; si dovrà comunque evitare l'utilizzo di caratteri tipologici e stilistici propri degli ambiti urbani o suburbani;
- laddove per edifici produttivi e/o terziari il presente piano consente il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di demolizione e ricostruzione, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti;

- b) per i soli edifici ad uso residenziale abitativo 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, realizzabili anche su più livelli, non può superare l'altezza fuori terra 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 oppure anche a livelli seminterrati e/o interrati (entro o fuori sagoma) 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;
- c) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale mista, comprendente destinazioni quali attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e attrezzature di servizio pubbliche, l'ampliamento con incremento della SE fino ad un massimo del 15% di quella complessiva esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
3. La disciplina di tipo 5 (t5), in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.
4. 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 5 (t5) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) con prevalenza della residenza 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.
5. Per gli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60% e con altezza massima di 5,50 ml.
6. Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrate non è ammessa 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.
7. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) la disciplina di intervento t5 consente un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) può comportare la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi e terziari esistenti all'interno del territorio urbanizzato.
2. Oltre a quanto già consentito per la disciplina di intervento t5, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), consente, purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico:
- a) interventi di sostituzione edilizia con incremento della SE fino ad un massimo del 25% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml., entro un Indice di Copertura massimo del 60%;
- 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 500 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare

esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo, entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60%.

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. 29 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 dovranno 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 e t3. In particolare per gli edifici a cui sono attribuite le discipline d'intervento t2 e t3 è prescritto che nella manutenzione del manto originario si debbano sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. 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 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 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.
5. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica – soluzione sempre da preferire laddove possibile –, nelle coperture a falda inclinata 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; 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.
6. 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. 30 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.

Dovrà inoltre essere prevista la separazione tra fognature nere e fognature in cui recapitano le acque meteoriche, al fine di diminuire gli eventi di by-pass dei depuratori esistenti e le loro conseguenze sul Fiume Elsa, principale elemento di connessione con la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese.

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.

Art. 31 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. In tutti gli interventi edilizi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
2. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite significative modifiche all'andamento naturale del suolo.

In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdate): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.

È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi seminterrati.

Titolo IV Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 32 Normativa di riferimento

1. Nel Piano Operativo sono recepite le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica, di cui a:
 - D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020;
 - L.R. 41/2018;
 - D.lgs. 152/2006 con particolare riferimento alla Parte III;
 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena;
 - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
 - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) bacino Arno;
 - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici);
 - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).

Art. 33 Condizioni di fattibilità degli interventi

1. La fattibilità degli interventi previsti e/o ammessi dal Piano Operativo è espressa sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e dei contenuti del Piano Strutturale.
2. Per gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo i criteri, i condizionamenti, i vincoli e le prescrizioni per l'attuazione sono definiti attraverso le schede di fattibilità, che costituiscono parte integrante della disciplina di piano. Per ogni intervento la scheda individua cartograficamente l'area di intervento, oltre alle attribuzioni delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica.
I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici tengono conto di quanto individuato nell'ambito del Piano Strutturale negli elaborati geologici, geomorfologici e di pericolosità geologica.

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici tengono conto di quanto individuato nell'ambito del Piano Strutturale (Microzonazione Sismica MS1 e MS2) e alla mappatura del fattore di amplificazione sismica sui centri abitati maggiori.

I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, definite nell'ambito della redazione degli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale.

Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità nelle schede viene richiamato il documento D03 relazione idraulica.

3. I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture devono essere definiti secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più severa o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.
4. Per gli interventi che trovano attuazione attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione specifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc.). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.
5. Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.
6. Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai tre aspetti: geologico, idraulico e sismico.

Art. 34 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici

1. I criteri di fattibilità geologica, le particolari limitazioni, le condizioni o le prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità geologica.

L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è avvenuta in conformità con le definizioni di cui al punto C.1) dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020.

2. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 del richiamato allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi che interessano

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume
- la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete

è subordinata alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche realizzate in funzione della rilevanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e devono esser tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità, da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza ed eventuali relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della L.R. 41/2018), nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, incrementi di superficie coperta e/o di volume, ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1

Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

6. La realizzazione degli interventi, in qualsiasi classe di appartenenza ricada, è subordinata alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Art. 35 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici

1. I criteri di fattibilità idraulica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità idraulica, subordinatamente alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

2. Le fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità d'alluvione sono eseguite sulla base dei risultati delle modellazioni descritte nella relazione idraulica di supporto al Piano Strutturale e sono correlate alle definizioni delle classi di pericolosità in funzione degli eventi alluvionali e alle relative discipline di Piano di Gestione Rischio Alluvioni, L.R.41/2018 e D.P.G.R. n. 5/R/2020.

L'attuazione degli interventi è sempre subordinata alle prescrizioni contenute nella L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni...", ancorché al rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

3. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni

Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

4. Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni

Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella L.R. 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

Art. 36 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici

1. I criteri di fattibilità sismica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità sismica.

2. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc.), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito al paragrafo 3.2.1, lettera a dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020. La fattibilità degli interventi che interessano la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020. Interventi senza condizioni: sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

3. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica locale elevata S3

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti la fattibilità degli interventi che interessano

- la nuova costruzione
- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete

è subordinata agli esiti di adeguate indagini geognostiche e analisi geotecniche, finalizzate alle verifiche di sicurezza agli stati limite di esercizio (SLE).

4. Interventi senza condizioni: sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

5. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2*

Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al D.P.G.R. n. 5/R/2020.

Fattibilità S2*: la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate S2*, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, è subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura; tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.

6. Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1

Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Art. 37 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

1. I criteri di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 5/R/2020, fatti salvi i disposti normativi dei piani sovraordinati.
2. Opere interraste: per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multipiano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi, ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa, che prevedano una modellazione idrogeologica a fronte delle potenziali modifiche alle dinamiche di flusso correlabili alle configurazioni dello stato *ante operam*, di cantiere e *post operam*; al verificarsi di situazioni di significative interferenze si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

Art. 38 Tutela del reticolo idrografico

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento del Piano Operativo, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale 55/2023.
2. Nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto di legge previste, dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PS, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 41/2018, fermo restando le attività di gestione forestale per la manutenzione dello stesso reticolo e la valorizzazione, salvaguardia, coltivazione e produzione tartufigena ed agricola, sempre nel rispetto delle norme sovraordinate.

Art. 39 Piano di Gestione Rischio Alluvioni

1. L'Amministrazione Comunale nel corso di approvazione dello Piano Strutturale ha provveduto a completare la procedura di aggiornamento al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) che è stata recepita con Atto di modifica DSG_054_2021 del 30/6/2021.
2. Per quanto detto in precedenza la pericolosità idraulica del quadro conoscitivo dello Piano Strutturale trova corrispondenza con l'attuale PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
3. Resta fermo che nell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo la pericolosità idraulica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

Art. 40 Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI bacino Arno

1. In data 13/01/2020 l'Autorità di Bacino Distrettuale ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 9 il comunicato dell'adozione del "Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana ed in data 17/01/2020 ha comunicato agli enti interessati l'avvio della fase di consultazione e adempimenti da parte dei Comuni in merito alla fase di osservazione.
2. Il Comune di Colle di Val d'Elsa, attraverso l'implementazione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, ha iniziato la procedura di proposta di aggiornamento del PAI ex artt. 27 e 32 delle NTA con nota n. 7867 in data 26/04/2023.

Con Decreto del Segretario Generale n. 57 del 31/08/2023 il procedimento di Adeguamento al PAI per aggiornamento del Quadro Conoscitivo del territorio comunale Progetto di PAI "dissesti geomorfologici" (art. 16) è stato concluso.

Pertanto la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica con il termine del processo di approvazione del Piano Strutturale risultano completamente condivise e adeguate al Piano di Assetto Idrogeologico e Progetto di Piano dell'ADBIDAS quali Strumenti di Piano Sovraordinati.

3. Nell'attuazione del Piano ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del PAI attualmente in vigore, secondo l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Titolo V Tutele sovraordinate e di carattere generale

Art. 41 Zone Speciali di Conservazione

1. Nel territorio comunale ricade la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese (IT5190003).
2. Le Zone speciali di conservazione sono sottoposte a specifica normativa europea, nazionale e regionale: Direttive 1992/43/CEE (Habitat), Legge 394/1991, D.P.R. 357/1997, D.M. 17/10/2007, D.G.R. n. 644/2004, L.R. 30/2015, D.C.P. n. 25/2015, D.G.R. n. 1223/2015 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, in conformità alle norme sovraordinate sopra citate, in particolare dovranno essere recepite tutte le misure di conservazione – di livello generale e specifiche per il Sito – definite dalla D.G.R. n. 1223/2015, tra le quali si segnalano per la più diretta attinenza con la pianificazione urbanistica le seguenti disposizioni regolamentari:
 - 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 valutazione 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, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, acquidocci, canalette, pietraie.
4. La procedura di Valutazione di Incidenza di piani e programmi e di interventi e progetti – comprese nuove captazioni idriche a fini idropotabili su acque sotterranee e superficiali – ricadenti all'interno della ZSC o ad essa esterni ma suscettibili di produrre effetti su di essa è prevista e disciplinata dagli articoli 87, 88 e 90 della L.R. 30/2015, secondo quanto disposto dalla stessa legge regionale e con le modalità definite dalla D.G.R. 13/2022. Sono esclusi dal procedimento di Valutazione di Incidenza le attività, i progetti e gli interventi prevalutati elencati nell'All. A della D.G.R. 13/2022, previa verifica di corrispondenza a carico dell'ente competente all'autorizzazione.
5. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, gli interventi di miglioramento ambientale, laddove previsti, dovranno essere coerenti con gli obiettivi e le misure di conservazione della ZSC, concorrendo quindi al raggiungimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie tutelate nella 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. 42 Aree tartufigene

1. Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Legge Forestale e dal suo Regolamento di attuazione e dalla L.R. 50/95 "Norme per la raccolta,

coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni".

Art. 43 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. 44 Rischio archeologico

1. In relazione alla classificazione del territorio comunale dal punto di vista del rischio archeologico individuata dalla tavola ST12 del Piano Strutturale, valgono le seguenti prescrizioni da osservare per i progetti e in fase di esecuzione degli interventi nel caso di lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra (con esclusione di quanto strettamente pertinente all'ordinaria attività agricola e alle ordinarie pratiche agro-silvopastorali):
 - per le aree ricadenti in grado 3 (aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito) il soggetto richiedente il titolo autorizzativo dovrà dare comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza, affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica;
 - per le aree ricadenti in grado 4 (aree con presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti) il soggetto richiedente il titolo autorizzativo dovrà dare comunicazione al Settore archeologico della Soprintendenza già in fase di studio di fattibilità;
 - per le aree ricadenti in grado 5 (aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico), fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, qualsiasi intervento è subordinato all'approvazione della competente Soprintendenza (ai sensi degli artt. 21 e 146, lettera m), del D.lgs. 42/2004); le aree interessate dagli interventi saranno sottoposte a indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Per le aree ricadenti in grado 1 (aree con assenza di informazioni di presenze archeologiche note) o grado 2 (aree con presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche note individuate attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive) non sono stabilite specifiche prescrizioni, fermo restando che l'assenza di informazioni archeologiche note non esclude l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici e la conseguente salvaguardia.

Capo I Beni paesaggistici

Art. 45 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:
 - *la Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
 - *il Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976).
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.
3. Per la *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* si dovranno inoltre osservare le seguenti disposizioni:

- conservare e valorizzare le vie, i passaggi coperti e le scalette pavimentate in pietra o in laterizio a Colle Alta;
 - tutelare e qualificare gli spazi verdi di pertinenza degli edifici di Colle Alta, in particolare su via dietro le Mura;
 - conservare i muri a retta, presenti diffusamente all'interno di Colle Alta, e i terrazzamenti sul versante nord;
 - salvaguardare i tratti e i punti panoramici nella fascia nord (da via dietro le Mura verso l'esterno e da via San Francesco verso Colle Alta) e est di Colle Alta (dal Baluardo e da via del Muro lungo e via San Sebastiano verso la città), oltre ai rari scorci che si aprono sulla campagna verso sud, come in corrispondenza del piccolo slargo all'imbocco di vicolo delle Fontanelle su via XX Settembre;
 - salvaguardare le visuali verso Colle Alta dai complessi di matrice storica quali Poggio San Francesco e la Poggiola.
4. Per il *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* in applicazione delle direttive della Scheda di vincolo si dovranno inoltre osservare le seguenti disposizioni:
- conservare i muri a secco, presenti in particolare per lunghi tratti lungo le strade di matrice storica, e i terrazzamenti che si rilevano soprattutto a ridosso degli aggregati (Paurano, Collalto) nei pendii più scoscesi e nelle sistemazioni del resede, a raccordare spazi a differenti quote, e le aie pavimentate in laterizio;
 - salvaguardare i tratti panoramici che caratterizzano la Traversa Maremmana, con aperture visuali più o meno profonde, sia verso la Montagnola che verso Casole, i tratti panoramici lungo il percorso tra Collalto e Verniano di sotto verso la Montagnola e i punti panoramici da Collalto, Paurano, Partena, Villa Bisciano e da gran parte dei poderi che riguardano altri complessi e nuclei storici.

Art. 46 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. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
8. 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. 47 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento

1. 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.
2. 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.

Art. 48 Zone di interesse archeologico

1. Nella *Zona comprendente la necropoli etrusca di Dometaia* si devono osservare, in particolare, le disposizioni della Scheda SI17 dell'Allegato H del PIT-PPR.
2. Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che si aprono a sud, lungo la strada bianca che costeggia l'ambito interessato dal vincolo, verso i rilievi collinari e il centro storico di Casole.
3. Non sono ammessi interventi di trasformazione che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
4. Nelle aree archeologiche le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Titolo VI Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 49 Ambito di pertinenza della città antica di Colle di Val d'Elsa

1. L'ambito, individuato dal Piano Strutturale, prevede una disciplina specifica finalizzata alla tutela della città antica conservando le caratteristiche dell'ambito circostante che concorrono alla sua riconoscibilità.
2. In tali aree sono in particolare da salvaguardare il paesaggio agrario tradizionale, la trama dei sentieri, i terrazzamenti e le sistemazioni idraulico-agrarie di valore storico e ambientale, oltre alle visuali e alle relazioni percettive.
3. In tale ambito ricadente nel territorio rurale pertanto non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - nuovi annessi agricoli;
 - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 106 delle presenti Norme);
 - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 107 delle presenti Norme);
 - agricampeggio o agrisostacamper (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme);
 - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 110 delle presenti Norme);
 - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 111 delle presenti Norme);
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
4. L'eventuale realizzazione di impianti tecnologici e di pubblica utilità può essere ammessa nel caso si dimostri inequivocabilmente che non sono diversamente localizzabili, adottando comunque soluzioni progettuali finalizzate al migliore inserimento nel contesto e alla mitigazione degli effetti sulla percezione di Colle Alta.

Art. 50 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. Nelle aree di pertinenza degli aggregati non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
4. 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. 100;
 - 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.

Art. 51 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. Nelle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 107 comma 1 lett. b delle presenti Norme);
 - agriturismo o agrisostacampo (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme);
 - installazione di pannelli fotovoltaici o solari per autoconsumo sul bene generatore.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli o loro ricollocazione in altro luogo all'interno delle aree di pertinenza dei BSA è ammessa 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 attraverso la procedura concertativa di cui all'art.13.14 c. 6 della Disciplina del PTCP e sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTCP.

La ricollocazione di annessi agricoli nello stesso sedime è ammessa a condizione che l'intervento sia sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio sulla base dei criteri dettati all'art. 13.14 del PTCP.
4. L'installazione di manufatti aziendali temporanei di durata superiore a due anni, di cui al successivo art. 106 comma 3, e di manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 107 delle presenti Norme) è ammessa se non diversamente collocabili ed a condizione che il centro aziendale ricada all'interno dell'area di pertinenza dei BSA e a condizione che l'intervento sia sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio e valutato sulla base dei criteri dettati dall'art. 13.14 del PTCP.

Gli interventi non dovranno alterare le visuali dei BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e non si dovranno determinare cesure tra parte edificata e contesto rurale.
5. La realizzazione di manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale di tipologia A, B o C, per gli allevamenti amatoriali e per il ricovero dei cavalli, di cui ai successivi artt. 109-110-111, è ammessa a condizione che l'intervento sia sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio e valutato sulla base dei criteri dettati dall'art. 13.14 del PTCP.
6. Nelle aree di pertinenza dei BSA, nel territorio rurale, sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio sulla base dei criteri dettati all'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.
7. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni individuate dal presente PO 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.

Art. 52 Viabilità minore 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 minore di matrice storica, riconosciuti quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.
2. Gli interventi che interessano la viabilità minore di matrice storica sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza

- della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
3. 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.
 4. Tabernacoli, edicole e croci votive dovranno essere conservati e, se del caso, ricollocati secondo regole di coerenza con l'impianto originario (incrocio stradale, tratto viario significativo, ecc.).

Art. 53 Strade bianche

1. Le strade bianche rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza. Fermo restando quanto definito al precedente articolo nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica, per le strade bianche si dovranno osservare le prescrizioni e gli indirizzi seguenti.
2. Devono essere conservate e, se necessario, ripristinate:
 - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
 - le alberature segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
3. 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.
4. 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 (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico, tenendo conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico e sono sottoposte ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio. Tali variazioni devono comunque 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.

Art. 54 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 ostacolano 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. 55 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 domestico (*Sorbus domestica*), 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*). 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.

4. In considerazione dei valori ambientali e culturali riconosciuti, il Piano Operativo tutela gli alberi monumentali, così come definiti dal D.M. 23/10/2014 "Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento".

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa sovraordinata, non sono in particolare ammessi interventi di nuova edificazione o di installazione di manufatti nelle aree circostanti gli alberi monumentali fino ad una superficie pari ad almeno il doppio dell'area di insidenza della chioma.

Titolo VII Mobilità

Art. 56 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-Firenze (M1) 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 (M2).

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 (M2.1) 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. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale (in particolare nel caso del Raccordo Siena–Firenze), 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. 57 Rete escursionistica

1. Nelle Tavole di progetto del PO è individuata la rete dei principali percorsi escursionistici, orientata prioritariamente alla fruizione pedonale e ciclabile. Fanno parte della rete escursionistica:
 - il percorso ciclopedonale Colle–Poggibonsi;
 - il percorso “Bacio” (a nord del centro antico);
 - il percorso “Solatio” (a sud del centro antico);
 - il Sentierelsa (lungo il tratto urbano del fiume Elsa);
 - la Via Francigena e la variante alla Via Francigena (per Quartaia);
 - il percorso “Eccellenza in Etruria”.
2. I percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ma per tali itinerari dovrà essere garantita la percorribilità pubblica.

Ove localizzati su strade carrabili, in particolare se appartenenti alla viabilità principale, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.
3. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative; i tracciati non dovranno interferire con la tutela degli habitat e degli elementi della rete ecologica, escludendo in ogni caso la localizzazione nelle fasce ripariali o in altri habitat di particolare pregio.
4. Oltre al ruolo di percorso escursionistico principale e di interesse generale – riconosciuto a livello europeo –, la Via Francigena assume anche una preminente valenza paesistica da tutelare specificamente, pertanto lungo il tracciato della Via Francigena e della variante per Quartaia nella fascia di 40 ml. (20 ml. per parte rispetto all'asse del tracciato) nel territorio rurale non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti – disciplinati al Capo IV del Titolo IX delle presenti Norme –, ad eccezione di eventuali manufatti per l'escursionismo di cui al successivo art. 113. All'interno di tale fascia – come individuata nelle Tavole di progetto del PO – non sono quindi ammessi nuove abitazioni rurali, nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A., manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo, manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo, manufatti per l'agricoltura amatoriale, manufatti amatoriali per i cavalli, manufatti per allevamenti amatoriali e manufatti a supporto dell'attività venatoria.

Art. 58 Percorsi ciclabili e ciclopedonali

1. Nelle Tavole di progetto del PO sono individuati i principali percorsi della rete ciclabile e ciclopedonale alternativa alla mobilità veicolare, complementare alla rete escursionistica di cui al precedente articolo.

È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative; i tracciati non dovranno interferire con la tutela degli habitat e degli elementi della rete ecologica, escludendo in ogni caso la localizzazione nelle fasce ripariali o in altri habitat di particolare pregio.
2. I percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.

Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.

Titolo VIII Territorio urbanizzato

Art. 59 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Colle di Val d'Elsa sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in tessuti e ambiti 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 e gli ambiti, 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:
 - città antica (U1) con il sotto-ambito
 - fasce verdi esterne alle mura (U1.1)
 - tessuti di antico impianto del capoluogo (U2)
 - altri tessuti di antico impianto (U3)
 - tessuti recenti misti del capoluogo (U4)
 - tessuti residenziali recenti pianificati (U5) con il sotto-ambito dei quartieri unitari (U5.1)
 - altri tessuti residenziali recenti (U6)
 - aree produttive (U7) con i sotto-ambiti
 - area mista di Belvedere (U7.1)
 - area artigianale mista di Selvamaggio (U7.2)
 - rete delle gore e dei corsi d'acqua (U8).
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. All'interno degli ambiti di antica formazione U1 e U2 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 che 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, in particolare all'interno della Città antica (U1).
5. 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.

Tali spazi possono essere utilizzati per la sosta carrabile per una quota non superiore al 30% della superficie totale purché con sistemazioni del suolo permeabili o semipermeabili.

Art. 60 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 e t3, 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. Negli spazi pertinenziali è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia con carattere accessorio quali piccoli depositi, cassette per attrezzi, legnaie, ricoveri per cani e animali da affezione, caminetti e barbecue, con ingombro massimo di 5 mq. per ciascun resede e altezza massima in gronda di 2 ml., fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia ambientale, di igiene e di classificazione acustica e nel rispetto dei diritti di terzi.

I manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo e realizzati principalmente in legno; l'installazione non potrà prevedere alcuna forma di nuova pavimentazione della pertinenza.

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 è consentita con esclusione dei tessuti U1 e U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e 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 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.

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 o t3 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 (U7).
10. Nelle aree produttive (U7) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 61 Città antica (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Colle Alta, formato da Borgo e Castello. 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, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.
Lo "Studio urbanistico per il centro antico" redatto in sede di formazione del primo Regolamento Urbanistico costituisce documentazione conoscitiva di riferimento anche per il Piano Operativo.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a questi tessuti il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3). Tutti gli interventi nei tessuti U1 dovranno inoltre rispettare le disposizioni del "Piano del colore e decoro delle facciate".
3. 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, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme
 - turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1, d2, d5 e d6 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
 - direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-categorie e1 e e4 come definite all'art. 12 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. 7 - 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.
4. Nella città antica si dovrà privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e pertanto nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato e attività di somministrazione di alimenti e bevande (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione.
È inoltre consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18.
5. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. e 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 e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare.
6. L'ambito U1.1 individua le fasce verdi esterne alle mura - in parte pubbliche - che caratterizzano il versante nord fino a viale della Rimembranza e via F. Livini e il versante sud-est fino a viale Matteotti e via del Cenerone.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti per uso privato né la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate, salvo quanto eventualmente strettamente indispensabile alla fruizione pedonale o ciclopeditone. Eventuali manufatti per lo svolgimento di attività di interesse pubblico potranno essere realizzati da parte dell'Amministrazione Comunale in materiali leggeri, anche a carattere permanente ma comunque con tecniche costruttive e modalità esecutive che li rendano reversibili. Dovranno in ogni caso essere tutelati gli elementi del paesaggio agrario storico presenti.

Art. 62 Tessuti di antico impianto del capoluogo (U2)

1. I tessuti U2 corrispondono all'area di Colle in piano, con piazza Arnolfo, da viale Matteotti al ponte di Spugna, a piazza Bartolomeo Scala e al primo tratto di via Armando Diaz, e all'area tra Colle Alta e Borgonuovo. Anche questi tessuti sono caratterizzati in prevalenza da 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 ma comunque riconosciuti di valore storico-documentale.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a questi tessuti il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).
3. 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, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme
 - turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1, d2, d5 e d6 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
 - direzionale 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. 7 – 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.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18.
5. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare 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 e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare.

Art. 63 Altri tessuti di antico impianto (U3)

1. I tessuti U3 comprendono i borghi di antica formazione esterni al capoluogo, spesso corrispondenti ad insediamenti lineari di matrice storica sviluppati lungo le principali direttrici di collegamento territoriale; sono individuati a Gracciano, Campiglia, Castel San Gimignano, Borgatello e Quartaia.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti sono quelle di tipo 3 (t3) e di tipo 4 (t4).
3. 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, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme
- turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d5 e d6 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria e1 come definita all'art. 12 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. 7 – 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.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18.
5. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare 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 e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare.

Art. 64 Tessuti recenti misti del capoluogo (U4)

1. I tessuti U4 comprendono insediamenti urbani generalmente di formazione recente caratterizzati da tipologie miste alle quali corrisponde spesso la commistione di più funzioni, oltre a quella residenziale (comunque prevalente), legate anche alla collocazione lungo tracciati viari importanti, con significativa presenza di attrezzature e strutture pubbliche e/o di interesse collettivo.

La disomogeneità che connota questi ambiti deriva anche dalla consistenza di aree originariamente produttive, parte delle quali ancora in attività ma per la maggior parte dismesse o sottoutilizzate o già riconvertite con funzioni residenziali e urbane in genere attraverso profonde trasformazioni nell'impianto, nelle tipologie e nelle architetture.

Interessano in particolare ampi brani del capoluogo: la parte nord (Fabbrichina, Lisciata e Ferriera), le aree centrali da via Martiri della Libertà e Fontibona lungo via XXV aprile e viale dei Mille, con lo Spuntone e Campolungo.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5).
3. 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, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme; l'insediamento di nuove medie strutture di vendita (c3) è subordinato alla redazione di un progetto unitario convenzionato supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti con individuazione delle opere necessarie per il miglioramento della viabilità
- turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- direzionale 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. 7 – 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.

Art. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati (U5)

1. Nei tessuti U5 rientrano insediamenti residenziali recenti in prevalenza esito di pianificazione attraverso progetti pubblici o interventi privati. Si tratta di tessuti generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma spesso connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, tanto da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5).
3. Nel caso dei grandi quartieri unitari (U5.1), cioè Badia e Agrestone, al fine di salvaguardarne l'unitarietà, 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.
4. 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, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio (sotto-categoria b3), con esclusione del sotto-ambito U5.1
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme, con esclusione del sotto-ambito U5.1
 - direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria e1 come definita all'art. 12 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. 7 – 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.
5. Nel sotto-ambito U5.1 in ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 66 Altri tessuti recenti residenziali (U6)

1. I tessuti U6 comprendono gli insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale delle frazioni: Campiglia, Quartaia e Castel San Gimignano
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 5 (t5).
3. All'interno dei tessuti U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - direzionale e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 12 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. 7 – 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.

Art. 67 Aree produttive (U7)

1. Le aree produttive U7 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.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 5 (t5) e di tipo 6 (t6).

3. All'interno dei tessuti U7, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
- attività industriali e artigianali
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme
- l'insediamento di nuove medie strutture di vendita (c3) è ammesso esclusivamente nell'area mista di Belvedere (U7.1) ed è subordinato alla redazione di un progetto unitario convenzionato supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti con individuazione delle opere necessarie per il miglioramento della viabilità
- l'insediamento di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti (c5) è ammesso con esclusione dell'area artigianale mista di Selvamaggio (U7.2)
- attività direzionali e di servizio con esclusione delle sotto-categorie e2 e e4 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
- La destinazione residenziale può essere ammessa limitatamente a necessità di presidio strettamente connesso all'attività (alloggio del custode), con esclusione del sotto-ambito U7.2: è pertanto consentito un solo alloggio di SE non superiore a 80 mq. per unità immobiliare industriale e artigianale esistente all'adozione del PO e con SE non inferiore a 800 mq., previa stipula di vincolo pertinenziale tramite apposito atto d'obbligo.
4. Nel sotto-ambito U7.2 le unità immobiliari esistenti con destinazione residenziale non potranno essere frazionate.

Art. 68 Rete delle gore e dei corsi d'acqua (U8)

1. Le aree U8 comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua e le gore che attraversano le aree urbanizzate e che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
 2. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
 - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica;
 - interventi di alterazione significativa della rete delle gore, alle quali è riconosciuto un fondamentale valore identitario e storico-documentale.
 3. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano. Sono per questo favoriti l'incremento di filari alberati e in generale delle masse arboree, finalizzati alla riqualificazione dei margini edificati e alla mitigazione di impatti sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita dei residenti.
- Gli interventi dovranno inoltre prevedere contestualmente l'individuazione e la depurazione di eventuali scarichi liberi o non adeguatamente trattati, sia urbani che domestici.

Titolo IX Territorio rurale

Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali

Art. 69 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:

- fascia collinare dei grandi boschi continui (R1)
- ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2)
- ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3)
- ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4)
- ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi (R5)
- ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6)
- ambito dei campi chiusi (R7)
- ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto (R8)
- ambito collinare dei seminativi semplificati (R9)
- ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10)
- ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (parco fluviale) (R11) con il sotto-ambito R11.1, riferito al tratto centrale, con più dirette relazioni con l'insediamento urbano.

Gli ambiti sono riportati nelle Tavole di progetto del P.O. 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 l'ampia fascia ovest caratterizzata dalle formazioni forestali di maggiore maturità e qualità che con continuità si sviluppano da Monte Pilleri verso Quartaia, insieme a mosaici di macchia e bosco e mosaici agrari complessi dove il bosco si insinua diffusamente nei coltivi; significativa è la presenza di aree agricole relittuali tendenti alla rinaturalizzazione e ex coltivi in abbandono e ricolonizzati da vegetazione arbustiva/arborea.
3. L'ambito R2 individua gli altri contesti (Poggio di Caio e il versante a nord di Querceto, la zona di Casa Faeto, il versante collinare nord tra Quartaia e Pian dell'Olmino), meno estesi e tra loro non continui, con prevalente prevalenza di boschi ai quali si inframmezza, dai margini, il mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari e i seminativi semplificati di pianura.
4. L'ambito R3 individua la grande corona a nord, dominata dagli ecosistemi fluviali, ripariali e planiziali a prevalenza di boschi e dal mosaico colturale boscato, che comprende la fascia incisa dal fondovalle stretto lungo il confine comunale, il corso del torrente Foci e Pian del Bottino fino a Coneo e la serie di rilievi che da Bibbiano raggiungono la città caratterizzando l'intorno di Colle Alta e poi il bordo ovest fino all'Agrestone.
5. L'ambito R4 corrisponde all'area della Montagnola, con il Monte Vasone, con Collalto, e il poggio con Paurano e le Ville, dove al bosco e ai mosaici di macchie, arbusteti e garighe si alternano i paesaggi collinari tradizionali con prevalenza di seminativo e oliveto e seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa.
6. L'ambito R5 comprende la collina a sud della Volterrana da Castel San Gimignano verso Coneo, composta in prevalenza da seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa, con fasce di formazioni forestali o di macchie e boschi ed aree agricole con i caratteristici mosaici di seminativo e oliveto, oltre all'area connotata dalla viticoltura specializzata.
7. L'ambito R6 comprende il quadrante delle aree dell'altopiano e della pianura da Borgatello e Campiglia fino a Onci, caratterizzato dal mosaico colturale complesso a maglia fitta, con forte impronta tradizionale e generalmente alto grado di diversificazione e infrastrutturazione ecologica.
8. L'ambito R7 identifica la zona di Quartaia ed è caratterizzato dalla presenza di seminativi e prati permanenti ad elevata densità di siepi e filari alberati, una delle tipologie agroforestali di maggiore valore ecologico e paesaggistico.
9. L'ambito R8 comprende tutto il territorio a est del corso dell'Elsa e la zona intorno a Mensanello, connotati dal paesaggio agrario dell'associazione tra seminativo e vigneto, con colture più o meno intensive, dove permangono relittuali nuclei forestali, elementi vegetali lineari, piccoli nuclei di coltivi in abbandono ed arbusteti.
10. L'ambito R9 comprende le pendici collinari con gli insediamenti rurali di matrice antica quali Santinovo, Lano e Motrena e i fondovalle interclusi del Botro degli Strulli e del Botro ai Colli e ed è caratterizzato dalla presenza di un paesaggio rurale a maglia larga e a dominanza di seminativi, con sporadiche dotazioni ecologiche, perlopiù costituite da esigua vegetazione arborea o arbustiva presente lungo il reticolo idrografico minore.
11. L'ambito R10 individua il tratto meridionale del fiume Elsa, completamente esterno ai contesti urbani, e il fondovalle del torrente Senna, un territorio a bassa densità insediativa anch'esso connotato dalla presenza di un paesaggio rurale di pianura a maglia larga e a dominanza di seminativi, con dotazioni ecologiche generalmente scarse ma con presenza di vegetazione spondale lineare di tipo arboreo, arbustivo o erbaceo.

12. L'ambito R11 infine è costituito dal tratto settentrionale e centrale dell'Elsa, che comprende il il Parco fluviale dell'Alta Valdelsa e i contesti fluviali collegati al corso dell'Elsa; si tratta di un ambito largamente caratterizzato da valenza paesaggistica, naturalistica ed ecologica ma anche storica ed identitaria e allo stesso tempo strettamente integrato all'ambiente urbano, in particolare nelle parti che attraversano la città e che con questa si relazionano, individuate dal sotto-ambito R11.1, principalmente vocato a ospitare, compatibilmente con la tutela del fiume, anche funzioni a carattere ricreativo e per il tempo libero, attività didattiche, scientifiche e di educazione ambientale.

Art. 70 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 poderale ed interpoderale;
- le siepi arboreo-arbustive;
- i filari arborati, gli alberi camporili a delimitazione dei campi e gli alberi camporili isolati;
- 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. Per i nuclei e le case isolate e negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dal D.P.G.R. 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee.
4. 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.

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 fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

5. 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.
6. 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.

7. 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.

Art. 71 Disposizioni specifiche per gli ambiti

1. In considerazione delle caratteristiche degli ambiti nei quali è articolato il territorio rurale, esplicitate al precedente art. 69, la realizzazione di nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura di cui al successivo Capo IV è soggetta alle limitazioni e alle prescrizioni specifiche definite ai seguenti commi. Resta fermo il rispetto di eventuali ulteriori divieti e condizionamenti disposti per la componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
2. Nella fascia collinare dei grandi boschi continui (R1) non sono consentiti:
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F.
3. Negli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2) non sono consentiti:
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F.
4. Nell'ambito del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3) non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F.
5. Negli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4) non sono consentiti:
 - manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 comma 2 lett. a delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F.
6. Nell'ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi (R5) non sono consentiti:
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
7. Nell'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6) non sono consentiti:
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
8. Nell'ambito dei campi chiusi (R7) non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - agricampeggio o agrisostacamper (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
9. Negli ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto (R8) non sono consentiti:
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
10. Nell'ambito collinare dei seminativi semplificati (R9) non sono consentiti:
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
11. Negli ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10) non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;
 - agricampeggio o agrisostacamper (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme);
 - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 110 delle presenti Norme);
 - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 111 delle presenti Norme);
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
12. Nell'ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (R11) – con esclusione del sotto-ambito R11.1 – non sono consentiti:
 - nuove abitazioni rurali;

- nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.;
 - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 delle presenti Norme);
 - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 107 delle presenti Norme);
 - agricampeggio o agrisostacamper (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia F;
 - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 110 delle presenti Norme);
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).
13. Nel sotto-ambito del tratto centrale del parco fluviale dell'Elsa (R11.1) non sono consentiti:
- nuove abitazioni rurali;
 - nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.;
 - manufatti aziendali temporanei senza modifiche permanenti al suolo (art. 105 delle presenti Norme);
 - manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo (art. 107 delle presenti Norme);
 - agricampeggio o agrisostacamper (art. 108 delle presenti Norme);
 - manufatti per l'agricoltura amatoriale (art. 109 delle presenti Norme) di tipologia A, B e C;
 - manufatti amatoriali per i cavalli (art. 110 delle presenti Norme);
 - manufatti per allevamenti amatoriali (art. 111 delle presenti Norme);
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria (art. 112 comma 1 delle presenti Norme).

Capo II *L'insediamento nel territorio rurale*

Art. 72 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici

1. Il Piano Operativo distingue e classifica nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, i seguenti tipi di insediamenti:
 - i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali valgono le discipline di intervento individuate al Capo III e ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 74.
 - l'insediamento diffuso costituito da aggregati, edifici e complessi edilizi sparsi di matrice storica e di valore architettonico e/o storico documentale oppure di formazione recente o comunque non caratterizzati da significativo valore, per il quale valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO o, per fabbricati e manufatti non di valore architettonico e/o 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 t5; per contesti con disciplina specifica si rimanda alle disposizioni di cui al Capo III, con la precisazione che è ammessa la demolizione dei volumi accessori (non individuati da campitura scura e numero identificativo nelle schede), laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, e la loro ricostruzione (limitatamente a quanto legittimamente esistente) ad un solo piano all'interno della pertinenza – purché non in aderenza a edifici ai quali sia attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 o 2 o 3 –, sempre mantenendo la funzione accessoria.
2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4 o t5, 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 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 sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

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. 100 delle presenti Norme.

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. 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. 78 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.
Negli interventi su edifici di matrice storica si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Dovrà in particolare essere evitato l'impiego di architravi, parapetti e canne fumarie in cemento a vista, persiane in alluminio anodizzato verniciato, avvolgibili e rotolanti.
Le coperture a colmo costante non dovranno avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali.

Art. 73 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme e fermo restando – per le aree soggette a tutela paesaggistica – il rispetto delle prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o almeno censiti come edifici di antica formazione 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 sul posto in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti ed è comunque escluso il cambio di destinazione d'uso rispetto alla loro originaria destinazione.
Ai fini del recupero, quindi, le unità volumetriche 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.
2. La ricostruzione – da intendersi come ripristino filologico – dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari, impiegando stesse tecniche costruttive e materiali e riproponendo prospetti analoghi a quelli preesistenti.
3. 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.
4. 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. 74 Disposizioni specifiche per i nuclei rurali

1. Sono nuclei rurali, come individuati dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, gli aggregati di Bibbiano, Boscona, Bulciano, Collalto, Lano, Mensanello, Montecchio, Montegabbro, Onci, Sant'Andrea e Scarna, caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e da una stretta relazione con il contesto paesaggistico rurale.
2. Per gli edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, oltre che quelli per la destinazione agricola, gli usi consentiti sono quelli residenziale, direzionale e di servizio, limitatamente agli studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale (e1), quelli per attrezzature e servizi pubblici, artigianale di servizio b3, commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande c1 e c2, alberghi (d1), strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (d2), strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e *residence* (d5) e alberghi diffusi (d6).
3. Per gli edifici con disciplina di intervento t5, oltre che quelli per la destinazione agricola, 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 (e1), attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici (b3), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento.

Nel caso di edifici con disciplina di intervento t5 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno comunque essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo comma 6.

4. Per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola) è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Nel caso di abitazione rurale sovrapposta a rustico quest'ultimo potrà essere riutilizzato come integrazione all'abitazione o come nuova unità abitativa.
5. 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 e t3 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 70 mq.
6. 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 o t3 e SE inferiore a 80 mq.
7. 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.
8. Le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico costituiscono parte integrante dei nuclei e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici.
9. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18 in caso di frazionamento di unità immobiliari residenziali.

Art. 75 Disposizioni specifiche per l'insediamento diffuso

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale non appartenenti ai nuclei rurali, 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. Per gli edifici con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, oltre che quelli per la destinazione agricola, gli usi consentiti sono quelli residenziale, direzionale e di servizio, limitatamente agli studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionale, e servizi privati di interesse sociale e culturale (e1), quelli per attrezzature e servizi pubblici, e artigianale di servizio b3; sono inoltre ammesse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e *residence* (d5) .

Nel caso di edifici posti lungo il tracciato della Via Francigena e della variante per Quartaia, all'interno della fascia di 40 ml. (20 ml. per parte rispetto all'asse del tracciato) individuata nelle Tavole di progetto del PO, è altresì ammessa la destinazione ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

3. Per gli edifici con disciplina di intervento t5 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 (e1), attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici (b3), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento.

Nel caso di edifici con disciplina di intervento t5 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno comunque essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità

immobiliare residenziale o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo comma 6.

4. Per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola) è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Nel caso di abitazione rurale sovrapposta a rustico quest'ultimo potrà essere riutilizzato come integrazione all'abitazione o come nuova unità abitativa.
5. 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 e t3 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con SE non inferiore a 70 mq.
6. 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 o t3 e SE inferiore a 80 mq.
7. 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.
8. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 18 nel caso di frazionamento di unità immobiliari residenziali in edifici con discipline di intervento t1, t2 e t3.

Art. 76 Disposizioni per il 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 del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 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.

Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 78.

4. 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.
5. 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 modalità di approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti e sistemazioni esterne 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 podereale.

Art. 77 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.;
 - b) per ciascuna unità immobiliare residenziale con resede autonomo 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. 78.

Art. 78 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. 76 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. 72, 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; modesti ampliamenti delle pertinenze potranno essere proposti qualora motivati dall'inclusione di spazi aperti chiaramente riconosciuti come correlati agli edifici e saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire la compatibilità della soluzione progettuale con il contesto.
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 suddivisione quali quelli sopra citati 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, lastre o cubetti di porfido 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 lastricate 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 permeabili 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 permeabili equivalenti e compatibili con il contesto rurale; possono 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. Negli spazi pertinenziali è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia con carattere accessorio quali piccoli depositi, casette per attrezzi, legnaie, ricoveri per cani e animali da affezione o avicunicoli, caminetti e barbecue, con ingombro massimo di 5 mq. per ciascun resede e altezza massima in gronda di 2 ml., fermo

restando il rispetto delle vigenti disposizioni in materia ambientale, di igiene e di classificazione acustica e nel rispetto dei diritti di terzi.

I manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo e realizzati principalmente in legno; l'installazione non potrà prevedere alcuna forma di nuova pavimentazione della pertinenza.

8. 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 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-ricettivo o agrituristiche 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 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.
9. È consentita la realizzazione una singola piscina nelle pertinenze con superficie scoperta di almeno 1.000 mq. 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 15% e 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 o l'abbattimento di alberature.

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;
- il rapporto tra la superficie della vasca e la superficie scoperta di pertinenza non dovrà essere superiore al 5% con un massimo dimensionale assoluto di 100 mq.;
- 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 0,60 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati potrà essere pavimentato per una larghezza di 2,40 ml.

Sono ammesse deroghe a tali prescrizioni solo se motivate dalla disciplina normativa inerente le piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica come definite dalla L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi o da altra disciplina specialistica di settore.

La realizzazione di biopiscine, "piscine 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.

10. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni 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 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.
11. 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., del tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%, opportunamente schermati ed orientati verso il basso.
12. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo III Aree nel territorio rurale con disciplina specifica

Art. 79 Nucleo rurale di Onci (SRn04.1)

1. Ambito R6- zona E
area di pertinenza degli aggregati



All'edificio 10 e all'edificio 15 (ex chiesa) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 06, 09, 12, 13, 16, 17 e 18 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01, 02, 03, 04, 07, 08, 11 e 14 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da recuperare e mantenere gli spazi aperti comuni, non pavimentati, i percorsi pedonali e i muri di contenimento a secco.

Art. 80 Nucleo rurale di Scarna (SRn07.1)

1. Ambito R8 - zona E
area di pertinenza degli aggregati



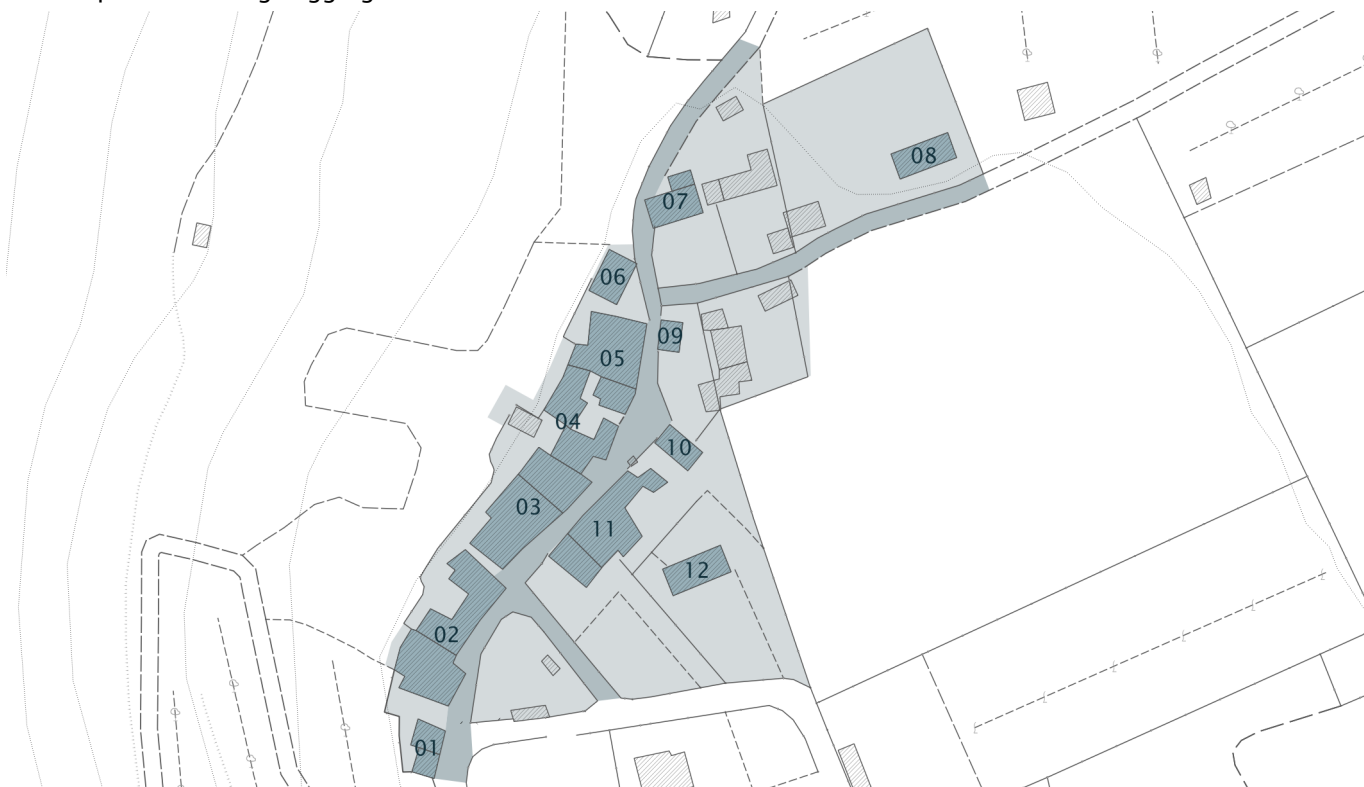
Alla villa (01) e all'ex chiesa (16) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 07, 08, 09, 10, 12, 17, 18 e 19 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04, 05, 06, 11, 13, 14 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il giardino all'italiana della villa, l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 18 e i muri a secco.

Art. 81 Nucleo rurale di Montecchio (SRn08.1)

1. Ambito R6 - zona E

area di pertinenza degli aggregati.



Alla chiesa (10), con il sagrato in travertino da tutelare, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 03, 05, 07, 08, 09 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 04, 06 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
Da tutelare gli antichi muri a secco e di contenimento.

Art. 82 Nucleo rurale di Sant'Andrea (SRn08.2)

1. Ambito R6 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



L'area contrassegnata dalla lettera A, con destinazione a servizi per l'istruzione (s1), corrisponde al complesso della Scuola elementare di Sant'Andrea già Villa Bottai, 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).

La disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è inoltre assegnata alla Chiesa di Sant'Andrea a Strada (03), anch'essa vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204.

L'area contrassegnata con la lettera B è destinata a parcheggio pubblico (s4a).

Agli edifici 04 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01, 02, 05, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 06 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Art. 83 Nucleo rurale di Boscona (SRn08.3)

1. Ambito R6 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Agli edifici 04, 06, 11, 13, 15, 16, 19, 20 e 21 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03, 07, 08, 09, 10, 12, 14, 17, 18, 22 e 23 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), mantenendo tipologie costruttive, materiali e finiture; all'edificio 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare la corte pavimentata in pietra dell'edificio 16; da recuperare inoltre l'antica aia a ovest dell'edificio 13.

Art. 84 Nucleo rurale di Mensanello (SRn10.1)

1. Ambito R8 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per i fabbricati ex annessi della Fattoria di Mensanello (01), per la Chiesa e canonica di Santa Maria Assunta (06 e 07) e relativi spazi di pertinenza (A e B), compreso l'annesso 08, vincolati 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, 14 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 04, 09, 10, 11, 13, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) (nel caso dell'edificio 11 dovranno essere previste soluzioni progettuali orientate a sostituire gli elementi di recente realizzazione – in particolare la scala in c.a. – con tecnologie e materiali adeguati alle caratteristiche originarie dell'edificio); agli edifici 05, 16 e 18 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Al manufatto recente a carattere produttivo (28) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), senza possibilità di cambio d'uso; per gli altri manufatti recenti (29, 30 e 31), che costituiscono elementi incongrui rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

Da tutelare gli antichi muri in pietra, a secco e non. Da recuperare inoltre l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 23.

Art. 85 Nucleo rurale di Lano (SRn10.2)

1. Ambito R9 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



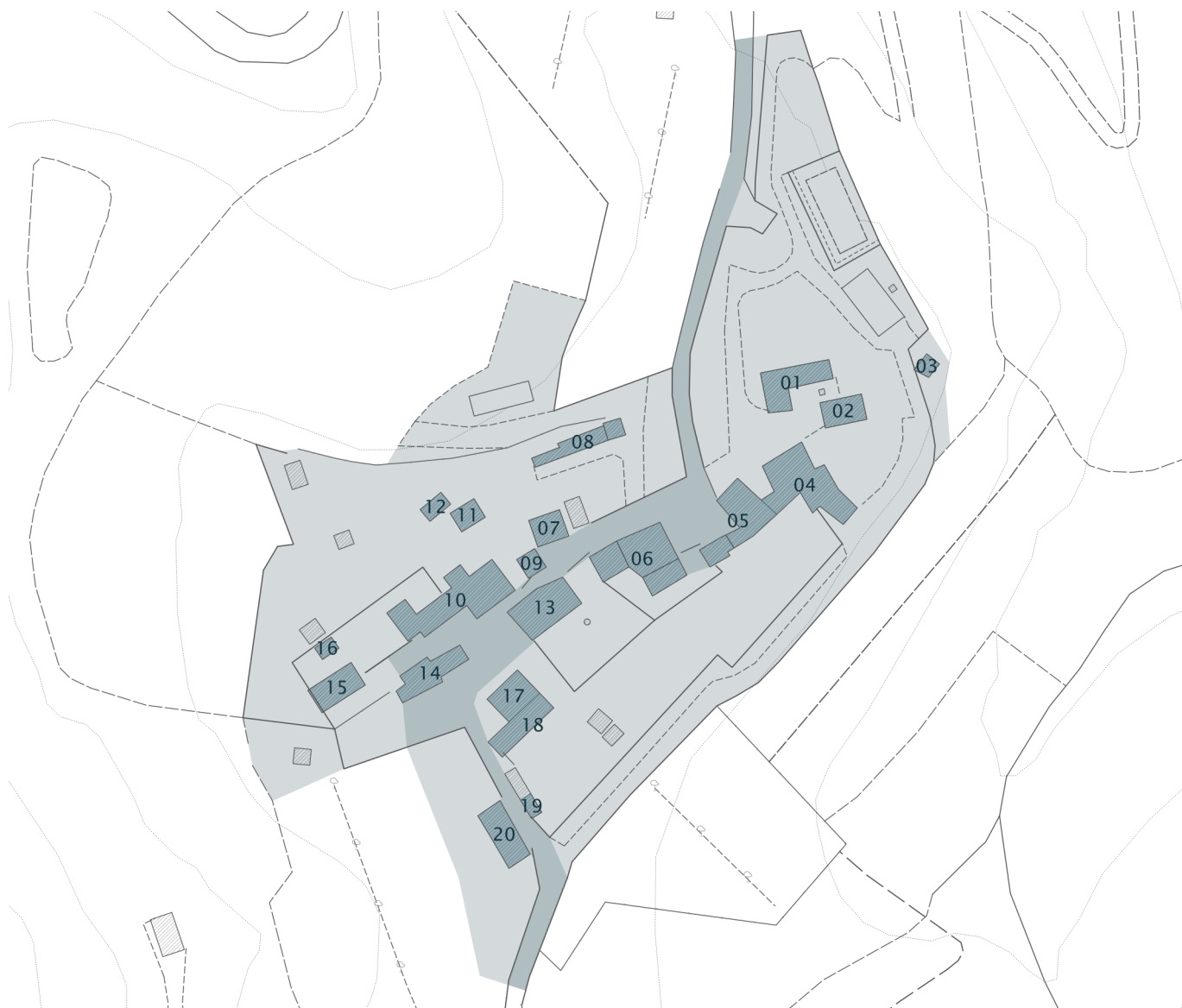
Per Podere Lano (14, 15, e 16) e la Chiesa e canonica di San Martino (17) e relativi spazi di pertinenza (A e B), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli edifici 10 e 18 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 05, 06, 19, 20, 21, 22 e 23 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04, 07, 08, 09, 11, 12 e 24 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 13, 25, 26 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare i muri a secco e l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 014.

Art. 86 Nucleo rurale di Collalto (SRn10.3)

1. Ambito R9 – zona E
area di pertinenza degli aggregati

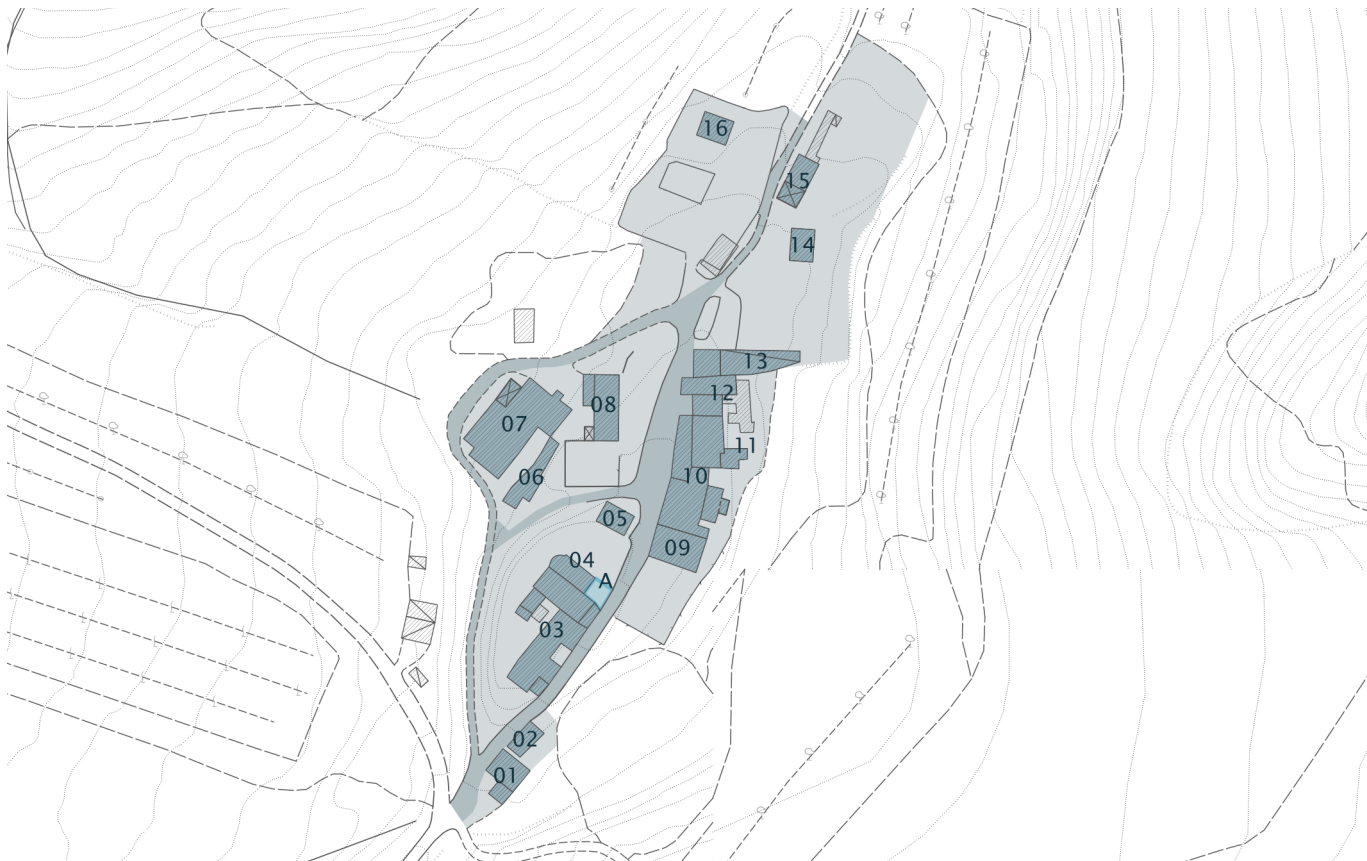


Agli edifici 02, 04, 13 e 14 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 15 e 17 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 08, 16, 18, 19 e 20 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare gli antichi muri in pietra, il muro di recinzione e il giardino della villa, l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 20.

Art. 87 Nucleo rurale di Bibbiano (SRn11.1)

1. Ambito R3 – zona E
area di pertinenza degli aggregati



Per la Chiesa dei Santi Niccolò e Caterina (04) e il sagrato (A), vincolati 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 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 03, 06, 07, 08, 10 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 05, 11, 14, 15 e 16 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

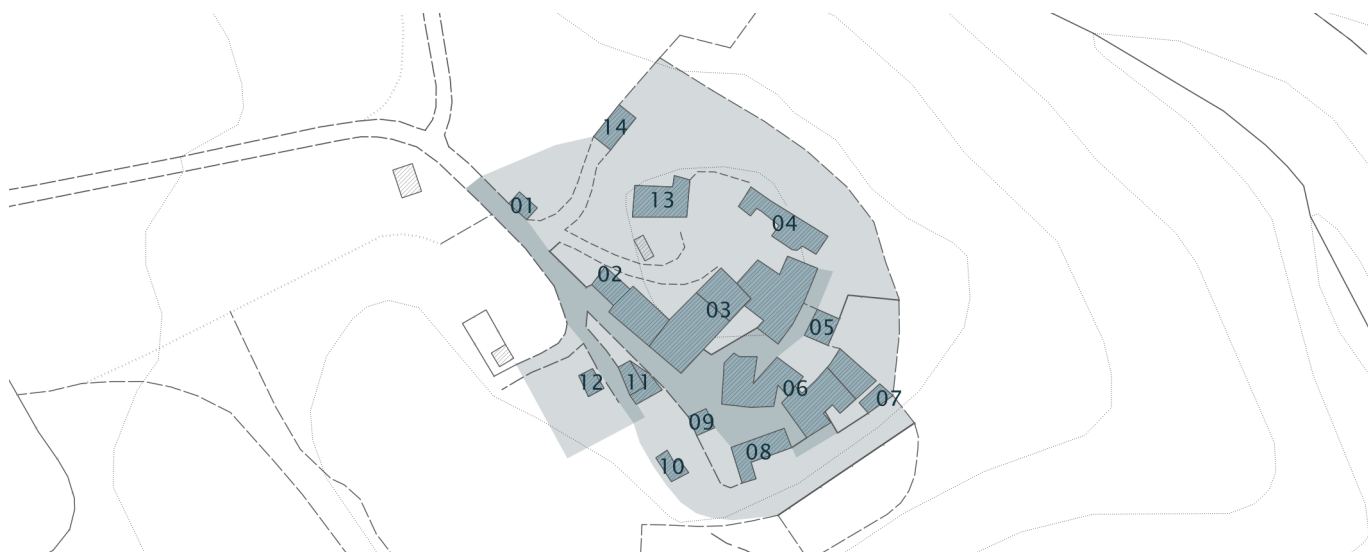
Per il manufatto recente (13), che costituisce elemento incongruo rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

Da tutelare la corte pavimentata in pietra tra gli edifici 06 e 07 e l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 08.

Art. 88 Nucleo rurale di Montegabbro (SRn11.2)

1. Ambito R5 - zona E

area di pertinenza degli aggregati



Agli edifici 03 e 04 e alla chiesa (08) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 05, 06, 07, 09, 10, 11 e 12 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Ai manufatti recenti (13 e 14) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare i muri a secco e i selciati in pietra.

Art. 89 Nucleo rurale di Buliciano (SRn11.3)

1. Ambito R5 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



All'edificio 02 e alla chiesa (13) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 04, 05, 08 (da salvaguardare le false finestre dipinte sull'intonaco), 10, 11, 12 e 14 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06, 07 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il parco con le alberature secolari (cipressi, lecci, tigli), in gruppo o in filare, il viale di accesso sterrato con i filari di cipressi, gli spazi aperti comuni non pavimentati, i muri di contenimento in pietra e i terrapieni, le pavimentazioni antiche e l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 12.

Art. 90 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 1 - Centro storico

1. Parco di Sant'Agostino (SR01.01)

Ambito R3 – zona E

ambito di pertinenza della città antica

L'area rappresenta il naturale completamento del sistema di parchi intorno a Colle alta, con la quale instaura uno stretto rapporto di interdipendenza e connessione percettiva; si configura come parco agricolo, per il quale devono essere tutelati i caratteri di ruralità e favorita la fruizione pedonale e ciclopeditone dei percorsi.

Per gli edifici esistenti valgono le seguenti discipline di intervento: disciplina di intervento di tipo 3 (t3) per la casa colonica A (la Fornacina 2) e disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per gli edifici B e C.



Art. 91 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 3 - Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa

1. Villa Agrestone (SR03.01)

Ambito R6 - zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



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 4 (t4).

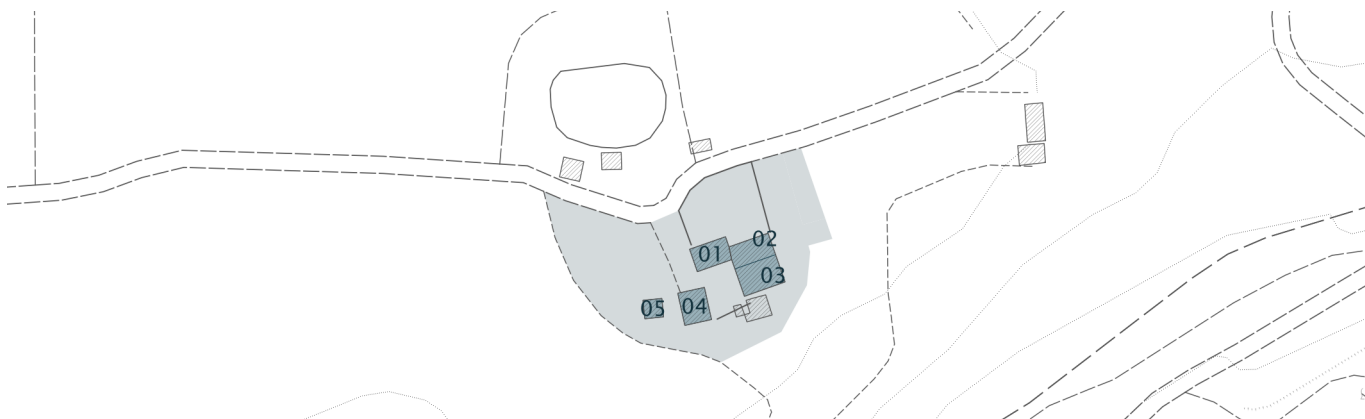
Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio di fronte all'edificio 01.

Art. 92 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 4 · Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa

1. Il Palagio (SR04.01)

Ambito R6 – zona E

area di pertinenza degli aggregati in parte marginale



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

2. Pieve a Elsa (SR04.02)

Ambito R11 – zona E

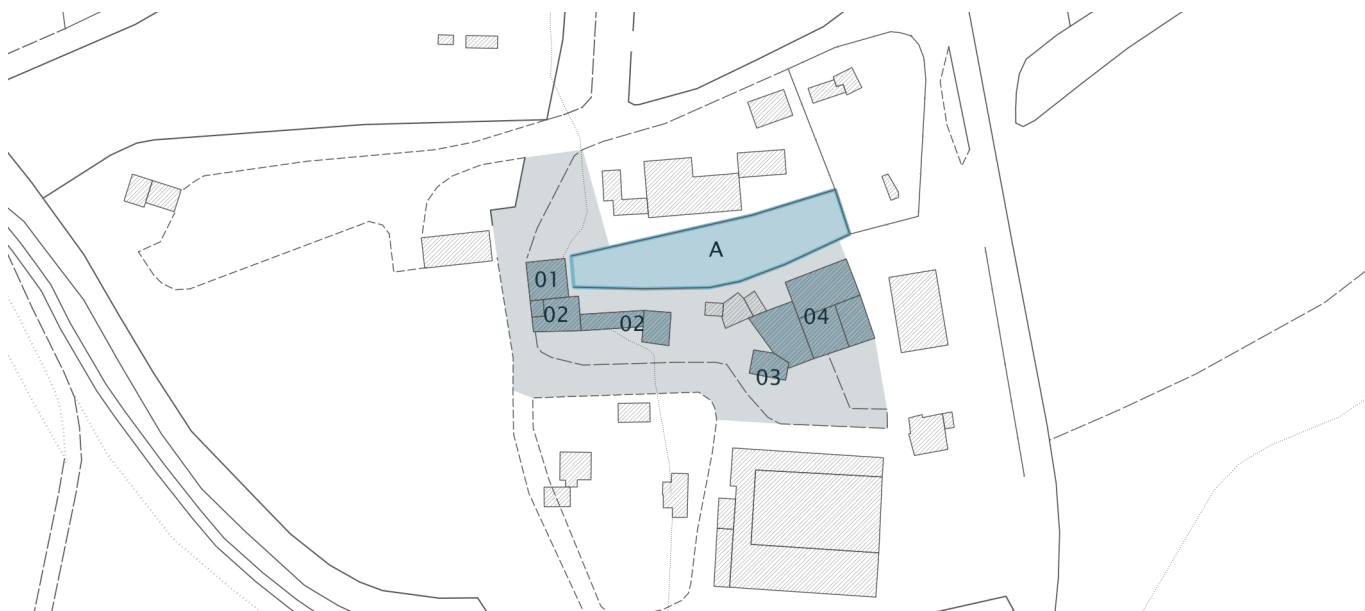
area di pertinenza degli aggregati



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

3. Le Caldane (SR04.03)

Ambito R11 – zona E



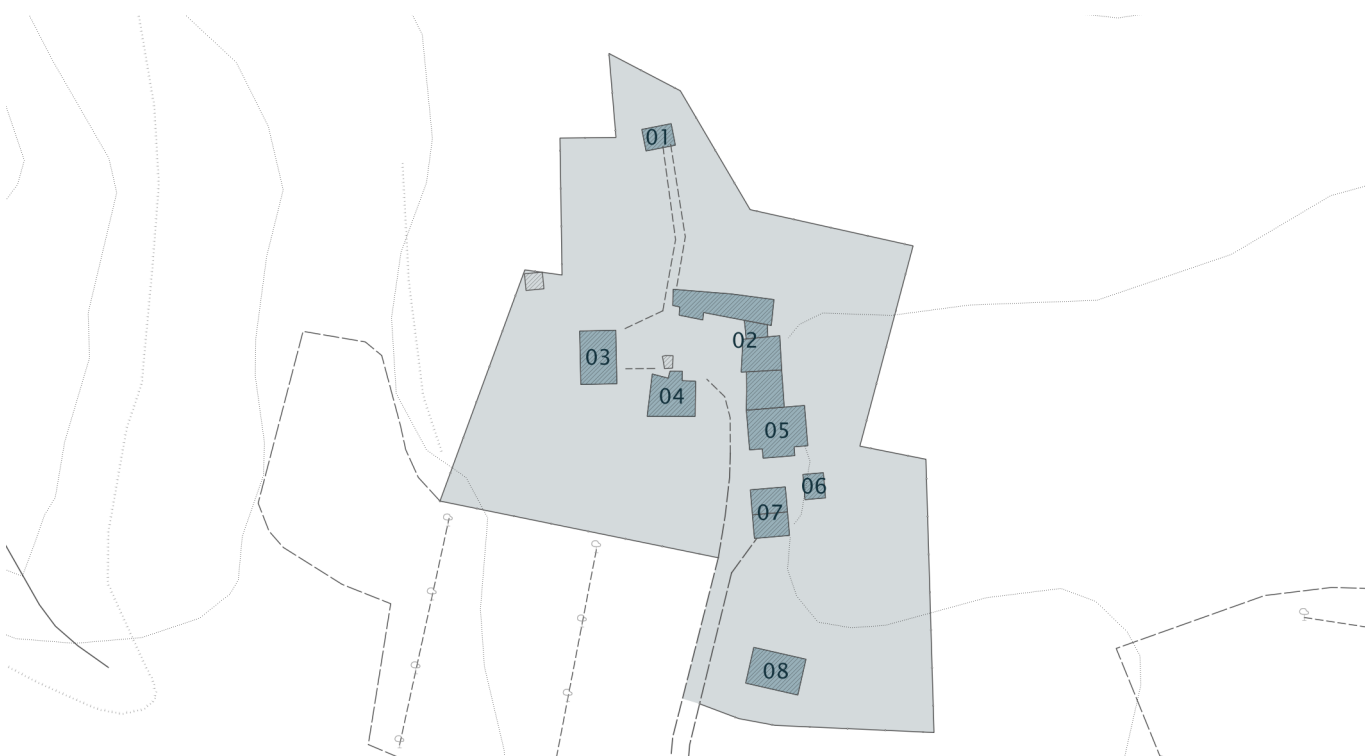
Al mulino (01), importante elemento di interesse storico-documentale insieme alla vasca (A) che dovrà essere conservata, e all'annesso 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3). All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), mentre all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) limitatamente a quanto prescritto all'art. 27 comma 2 lett. a delle presenti Norme.

Le sistemazioni esterne dovranno prevedere il recupero delle caratteristiche proprie del contesto rurale.

Art. 93 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 5 - Badia e Catarelli

1. Galognano di sotto (SR05.01)

Ambito R8 - zona E



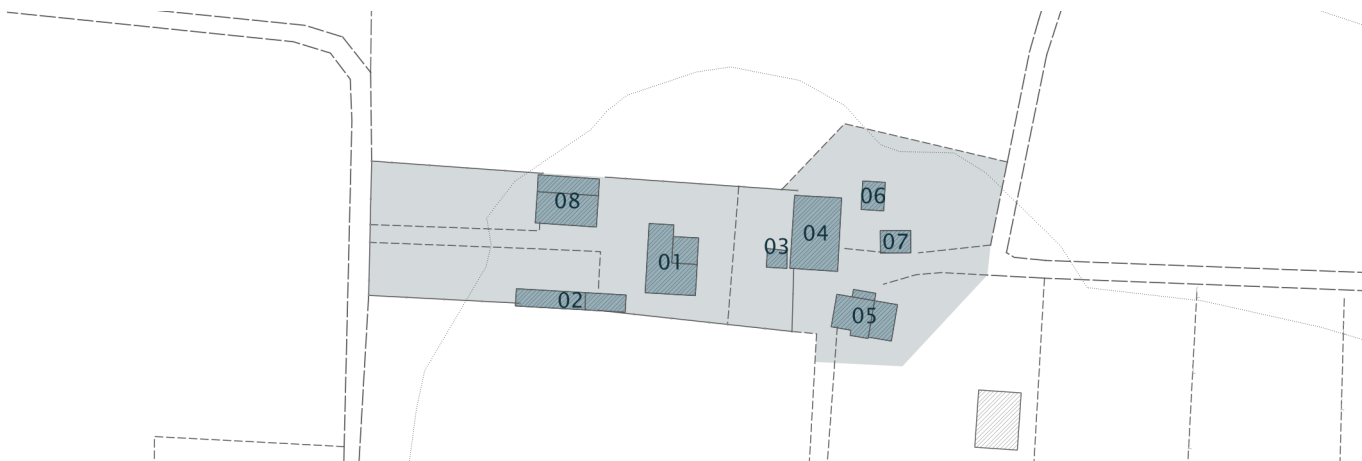
area di pertinenza degli aggregati

Agli edifici 01, 05 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 04, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il viale alberato con filari di cipressi che conduce alla chiesa, il boschetto nei pressi della casa padronale e le due aie pavimentate in laterizio con muretto in pietra vicino all'edificio 08.

2. Galognano di sopra (SR05.02)

Ambito R8 – zona E

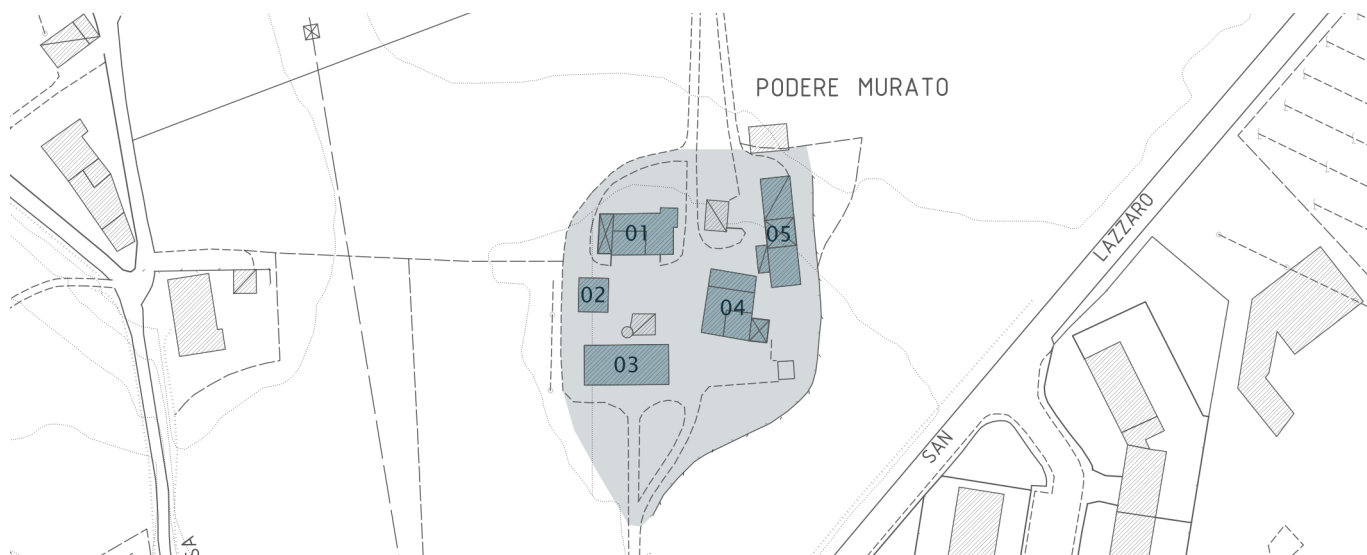


Per l'Oratorio della Madonna del Rosario (03), vincolato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il viale di cipressi e il giardino.

3. San Lazzaro (SR05.03)



Ambito R8 – 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 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio e pietra davanti all'edificio 01.

4. Impianti sportivi di Badia (SR05.04)

Ambito R8 – zona F

Gli impianti sportivi comprendono il campo da golf e il tiro a segno.

All'edificio del tiro a segno, di matrice ottocentesca, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

L'area è individuata dal Piano di Protezione Civile comunale come campo soccorritori e area di ricovero della popolazione di lungo periodo nel caso di emergenza.

5. Podere Nuovo (SR05.05)

Ambito R8 – 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).

6. Valle d'oro (SR05.06)

Ambito R8 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



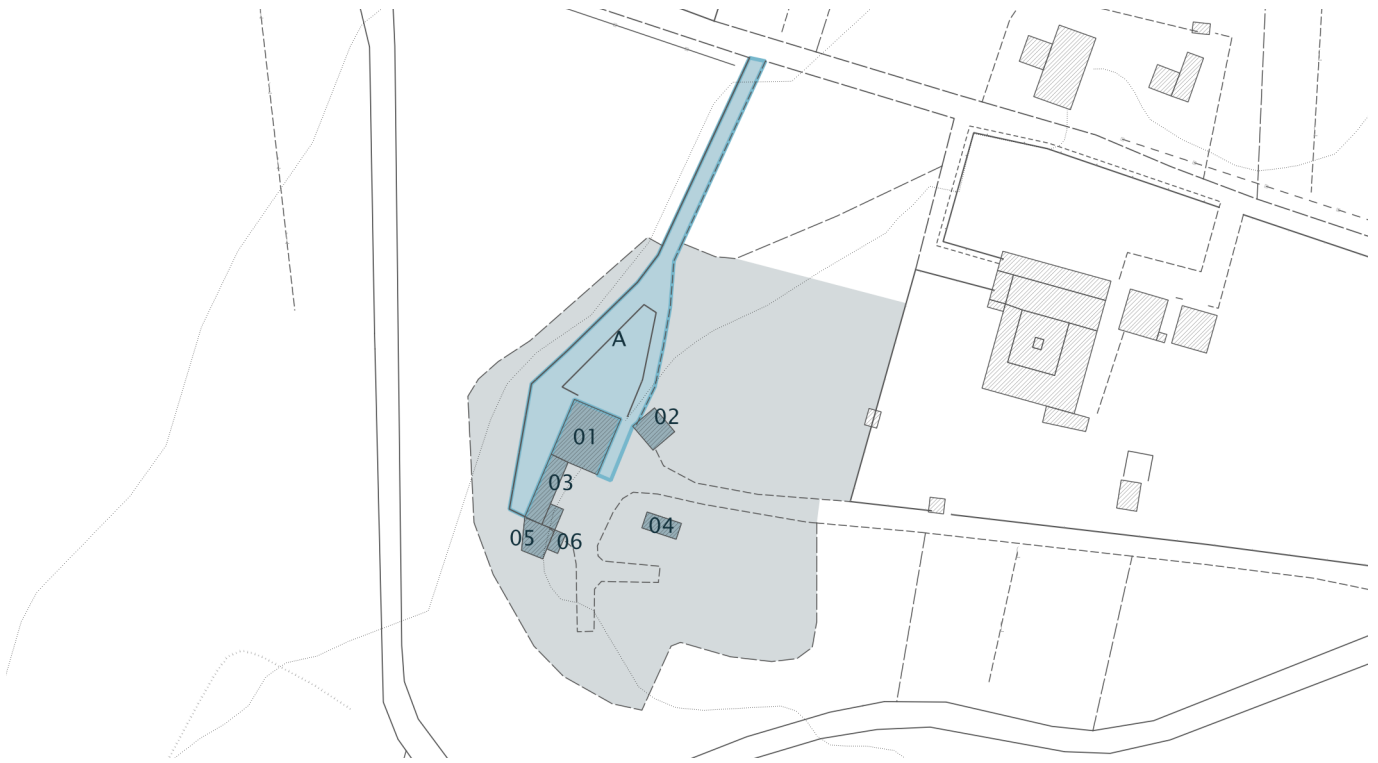
All'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 04, 05, 08 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 07 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare il viale di accesso con il filare di cipressi, la cisterna e le scalinate che conducono al fronte ovest dell'edificio 005; da tutelare e ripristinare i muri di contenimento in pietra.

7. Villa la Palazzina (SR05.07)

Ambito R8 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

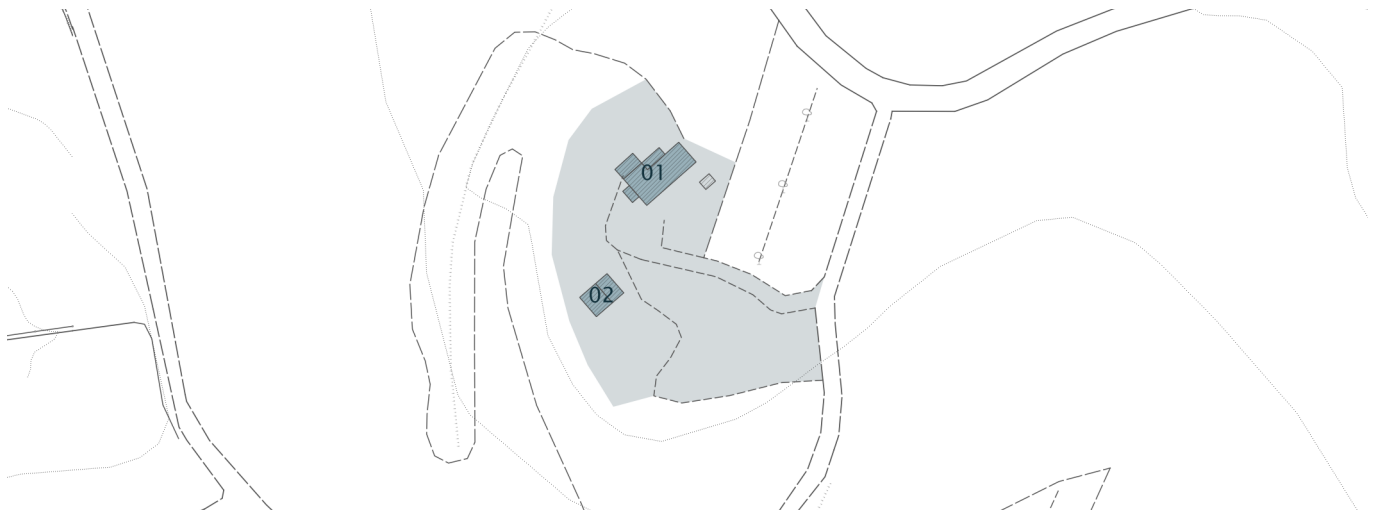


Per la Villa (01) e gli spazi aperti correlati (via di accesso, giardino disegnato...), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

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

Da tutelare i terrazzamenti, i muri di sostegno, le gradinate in pietra e l'aia pavimentata in laterizio con muretto in pietra davanti all'edificio 04.

8. Casalino (SR05.08)



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

Da tutelare i muri di contenimento e la scala esterna in pietra a sud dell'edificio 001 e l'aia in laterizio nei pressi dell'edificio 02, con il muretto perimetrale in lastre di pietra.

9. Belvedere (SR05.09)

Ambito R8 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



All'edificio 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04, 05, 06, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il giardino della villa, con le alberature di pregio, i percorsi e i viali con filari di cipressi, e l'aia pavimentata in laterizio con muretto in pietra a sud dell'edificio 08.

Art. 94 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 6 - San Marziale e Selvamaggio

1. Ulivellino (SR06.01)

Ambito R8 - zona E

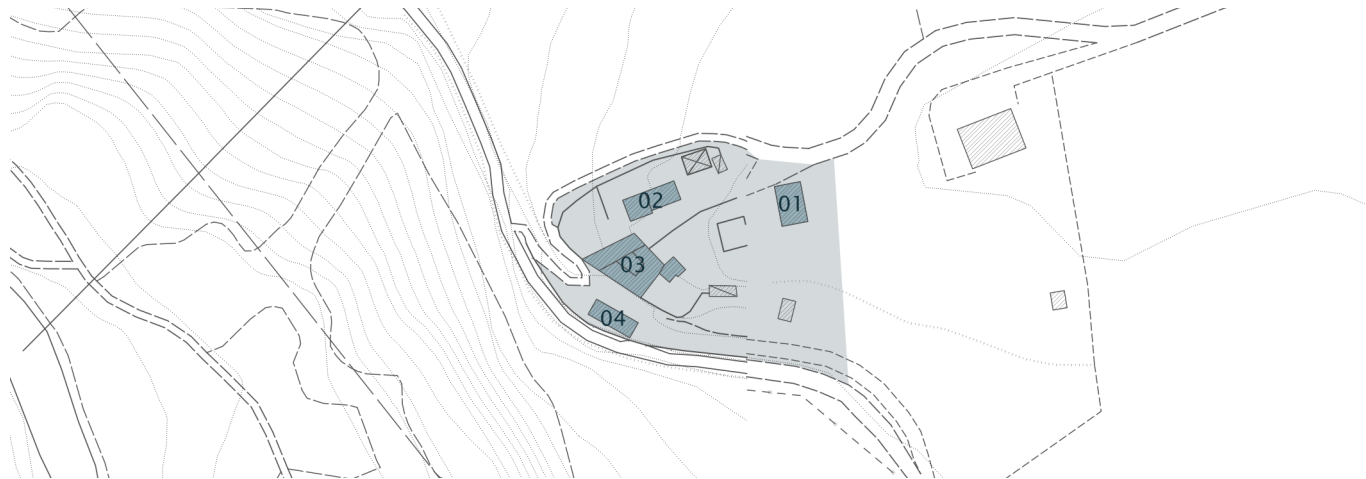
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03, 04 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

2. Podere Catarelli III (SR06.02)

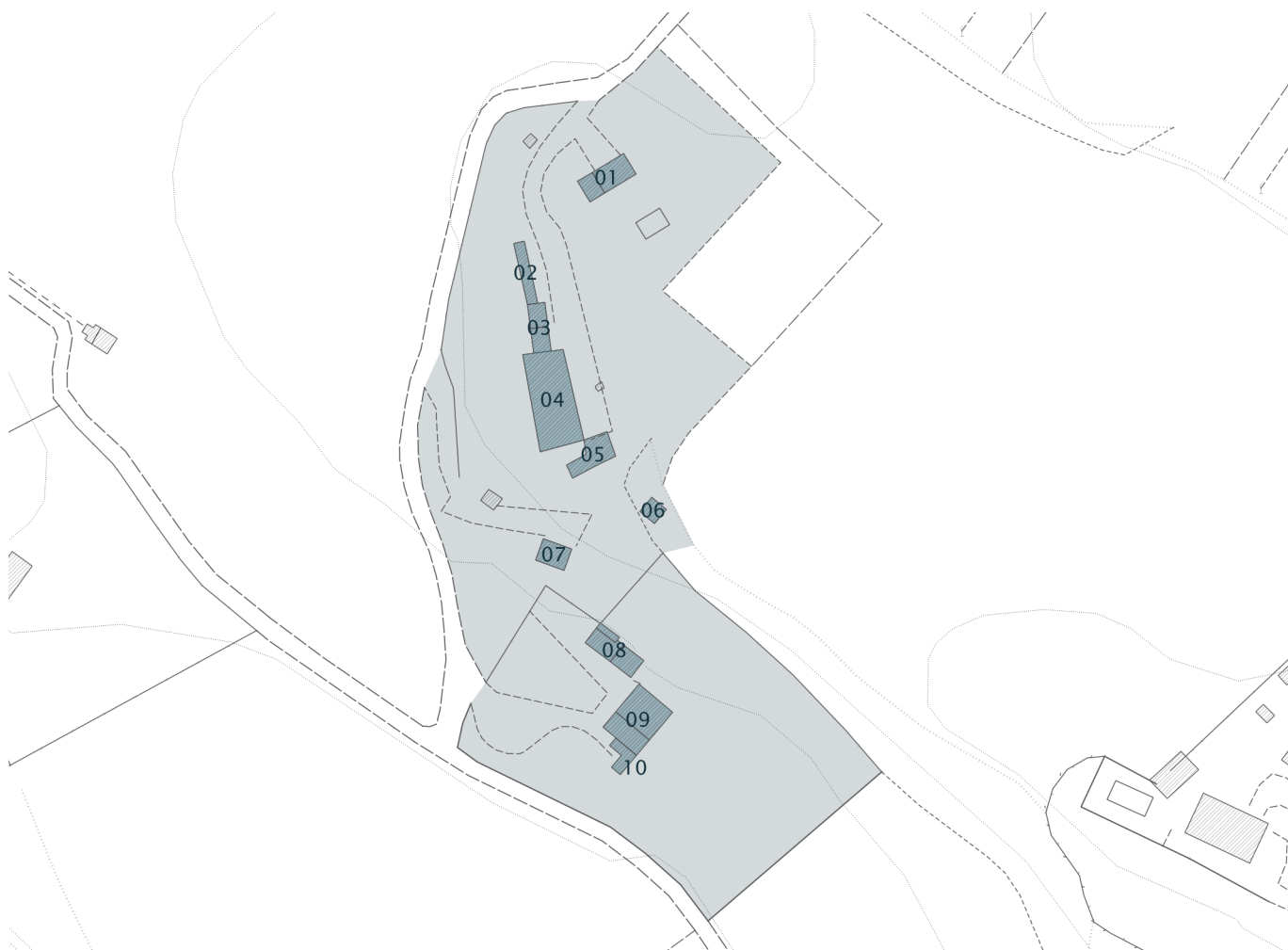
Ambito R8 – zona E



Agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'antica aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 01.

3. Il Poggio e San Giorgio (SR06.03)



Ambito R8 – zona E

Agli edifici 01 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 05, 07, 08 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare i muretti in pietra di contenimento e l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 01.

Art. 95 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 7 - Belvedere

1. Castelluccio (SR07.01)

Ambito R8 - zona E



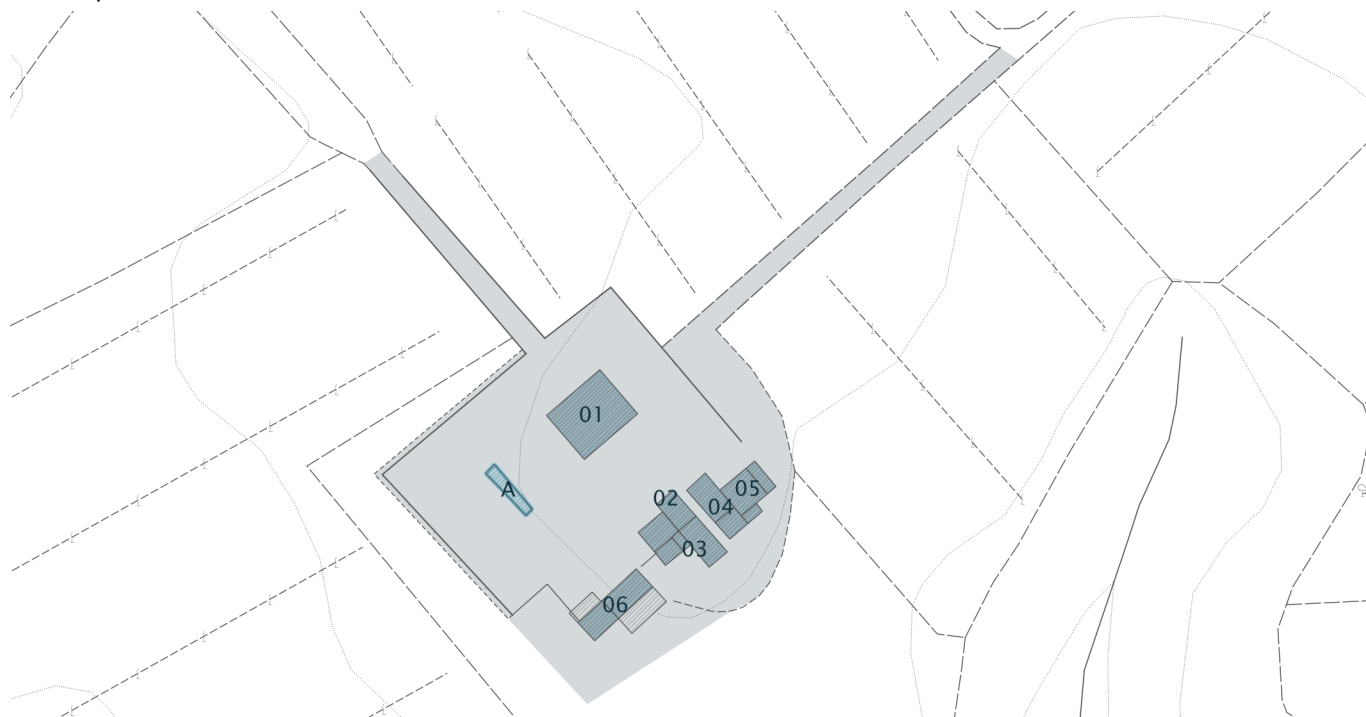
Agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 05.

2. Bardeggianello (SR07.02)

Ambito R8 - zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

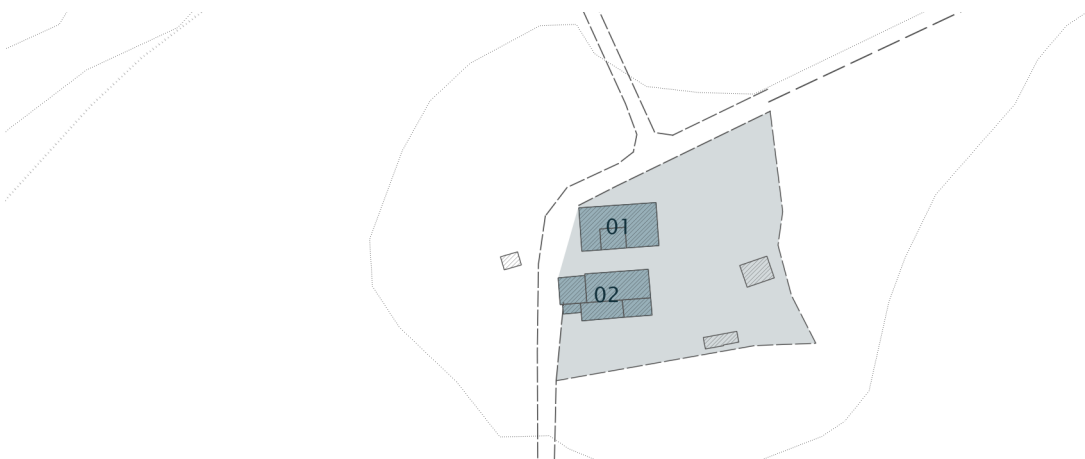


Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per il manufatto recente (05), che costituisce elemento incongruo rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

Da conservare il giardino terrazzato della villa, con la scala e la vasca circolare (A), i filari di cipressi e i muri di contenimento lungo il viale di accesso.

3. Casa Nuova (SR07.03)

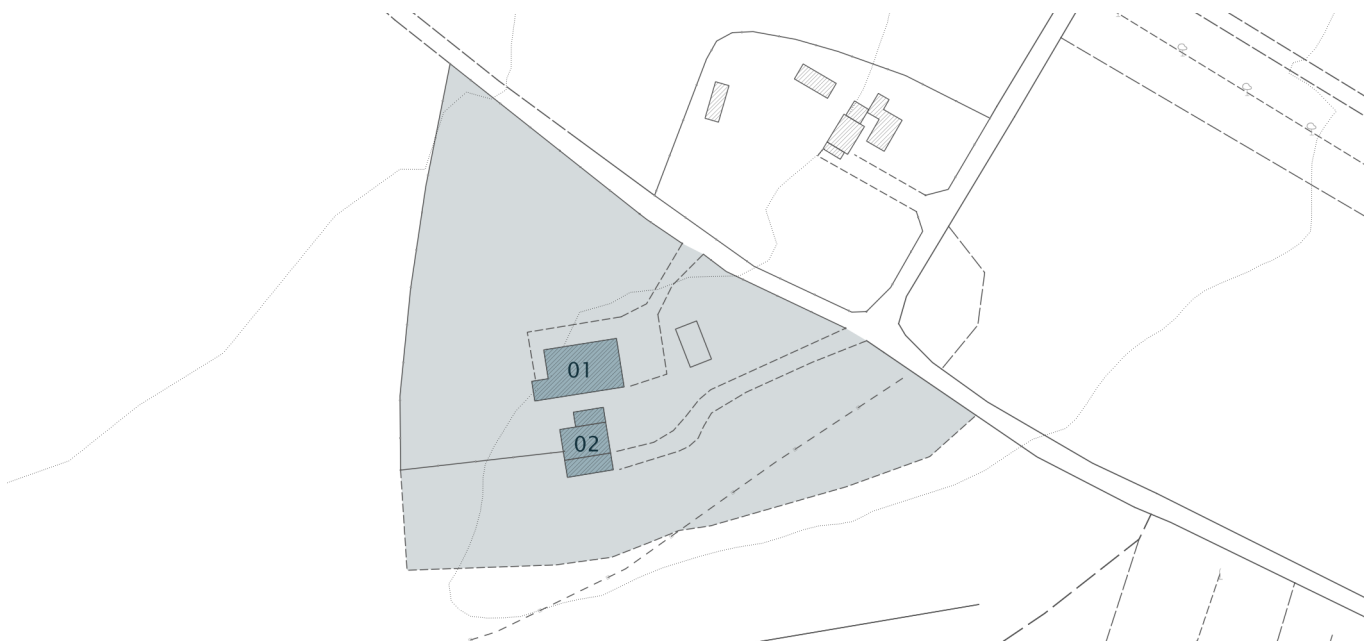
Ambito R8 – zona E



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).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio delimitata da muretti bassi davanti all'edificio 02.

4. Il Casino (SR07,04)



Ambito R8 – 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 conservare l'aia pavimentata in laterizio delimitata da muretti bassi a sud dell'edificio 02.

Art. 96 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 8 - Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello

1. Fabbiano di sopra (SR08.01)

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).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio di fronte all'edificio 02.

2. Poggio alla Fame (SR08.02)

Ambito R3 – zona E



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

Da tutelare il giardino disegnato della villa e i filari di cipressi che segnano, da entrambe le direzioni, gli accessi al complesso.

3. San Perbuio (SR08.03)

Ambito R3 – zona E



All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

4. Casa San Severo (SR08.04)



Ambito R3 - zona E

Agli edifici 01, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio a sud dell'edificio 06.

5. Podere del Castellino (SR08.05)

Ambito R6 - zona E



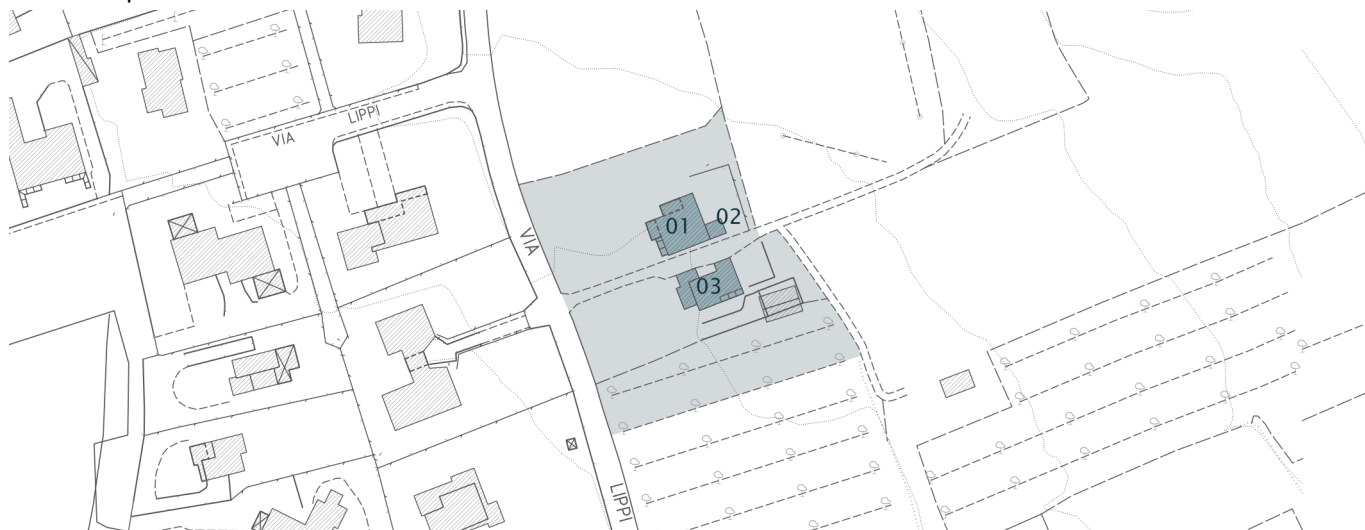
Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da recuperare l'aia, conservando il muretto in pietra di delimitazione.

6. San Biagio (SR08.06)

Ambito R3 – zona E

ambito di pertinenza della città antica



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).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio con muretti in pietra davanti all'edificio 03.

7. Podere Paradiso I (SR08.07)

Ambito R3 – zona E

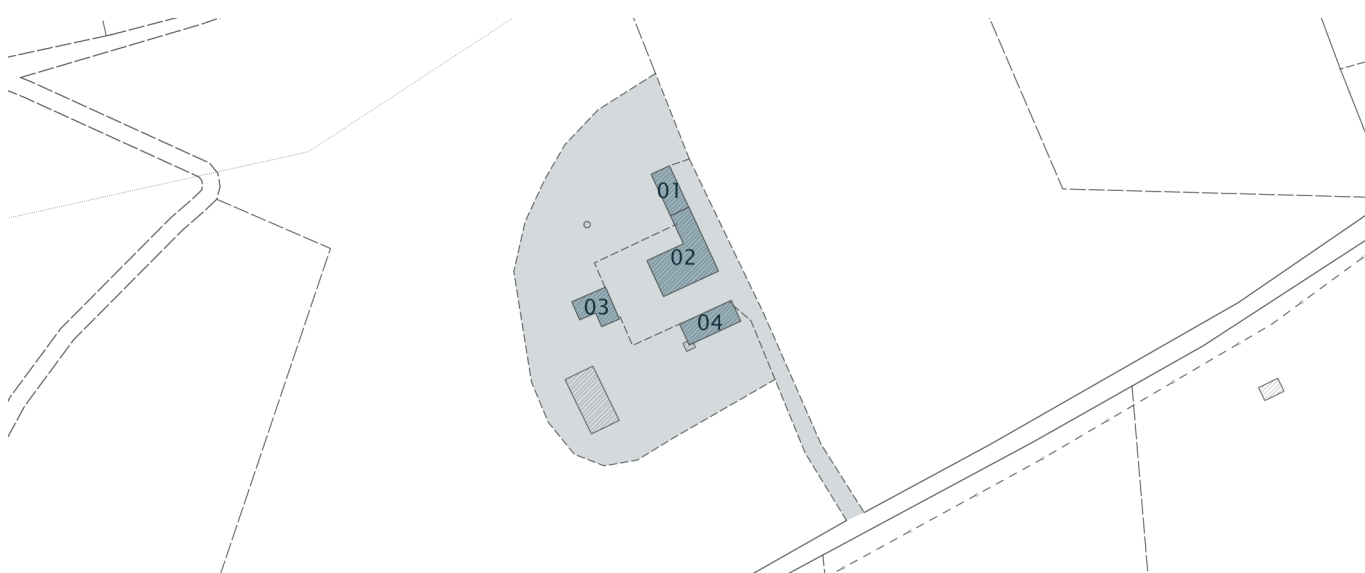


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 01.

8. Podere Sei canti (SR08.08)

Ambito R6 – zona E



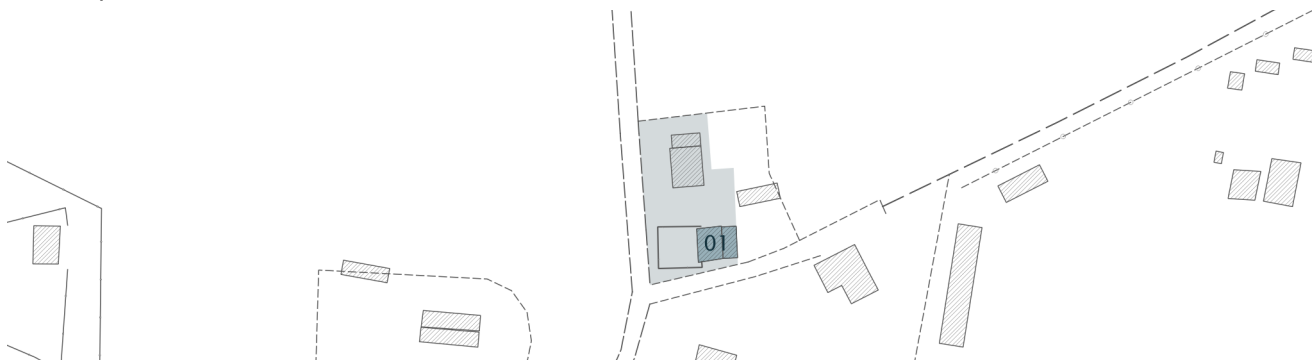
Agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio accanto all'edificio 04.

9. Edificio vicino a Boscona (SR08.09)

Ambito R6 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



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

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio.

10. Vico (SR08.10)

Ambito R6 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per la Cappella (05), 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).

All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 04, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 09 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio delimitata da lastre in pietra a ovest dell'edificio 01, l'aia pavimentata in laterizio accanto all'edificio 05, la pavimentazione antica in pietra tra gli edifici 04 e 06, la pavimentazione in laterizio del marciapiede sul fronte lungo strada dell'edificio 01, i muretti in pietra, i filari di cipressi e le siepi di bosso.

11. Podere Vepri (SR08.11)

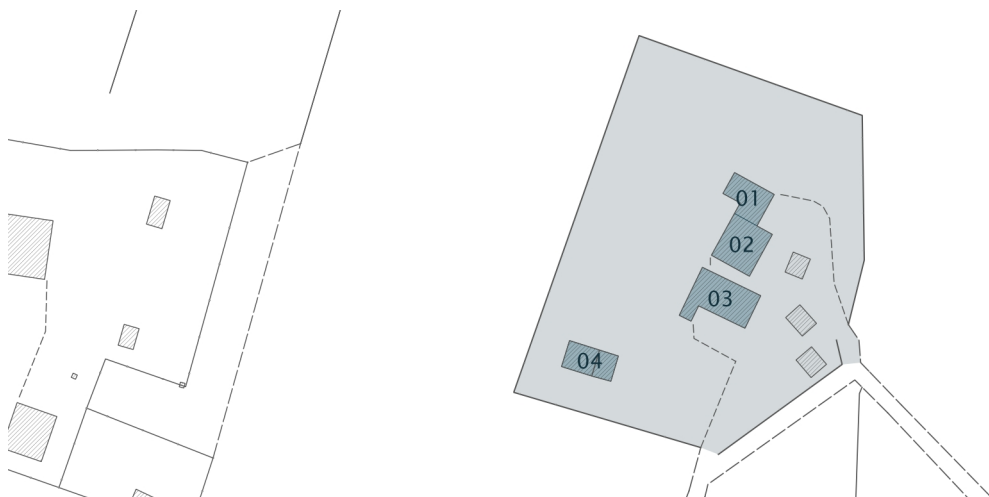
Ambito R6 – zona E



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

12. Fonternaccia (SR08.12)

Ambito R6 – zona E



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

13. Fonterna (SR08.13)

Ambito R6 – 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 4 (t4).

Da tutelare i tre pozzi in laterizio.

14. Paganico (SR08.14)

Ambito R6 – zona E

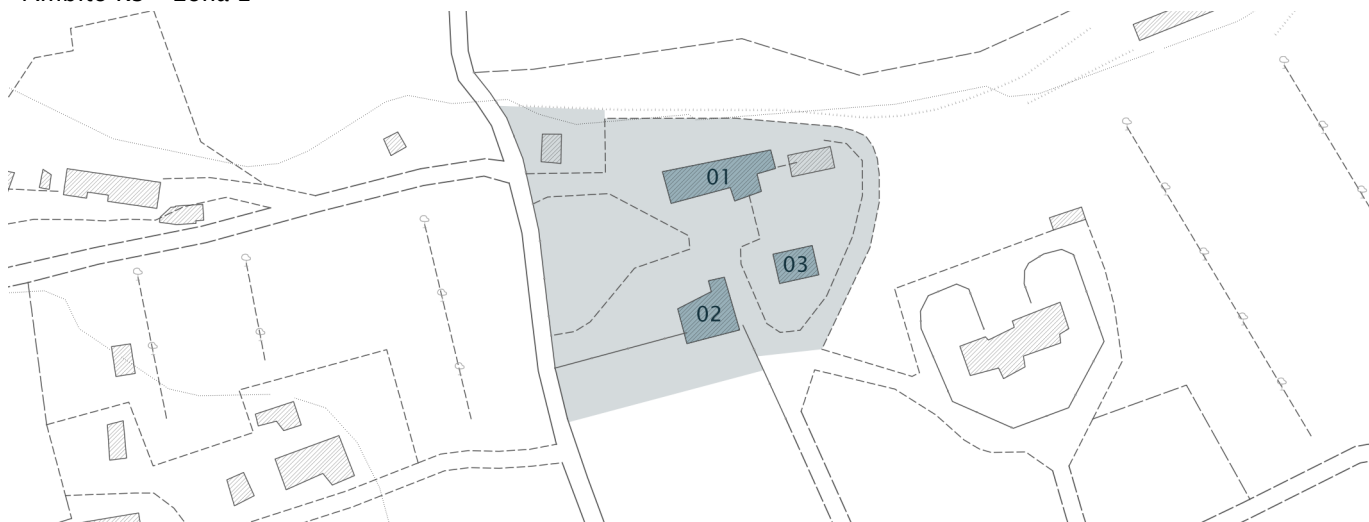


area di pertinenza degli aggregati

Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03, 04, 06, 07, 08, 09 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). All'edificio 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5); è ammesso il cambio d'uso a residenza attraverso demolizione e costruzione di un nuovo edificio con SE massima di 240 mq. (massimo 3 alloggi) e altezza massima di 7,50 ml., mantenendo almeno parte del sedime preesistente e adottando soluzioni coerenti al contesto in merito a tipologie insediative e edilizie e a conformazione dei volumi (anche impiegando materiali e tecnologie non tradizionali).

15. Il Sasso (SR08.15)

Ambito R3 – zona E



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

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio delimitata da un muretto in pietra accanto all'edificio 02.

Art. 97 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 9 – Quartaia

1. Fabbrica (SR09.01)

Ambito R6 – zona E



area di pertinenza dei Beni Storico–Architettonici

Per la Cappella (06), 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 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per i manufatti recenti (07 e 11), che costituiscono elementi incongrui rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

2. San Donato (SR09.02)

Ambito R7 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico–Architettonici

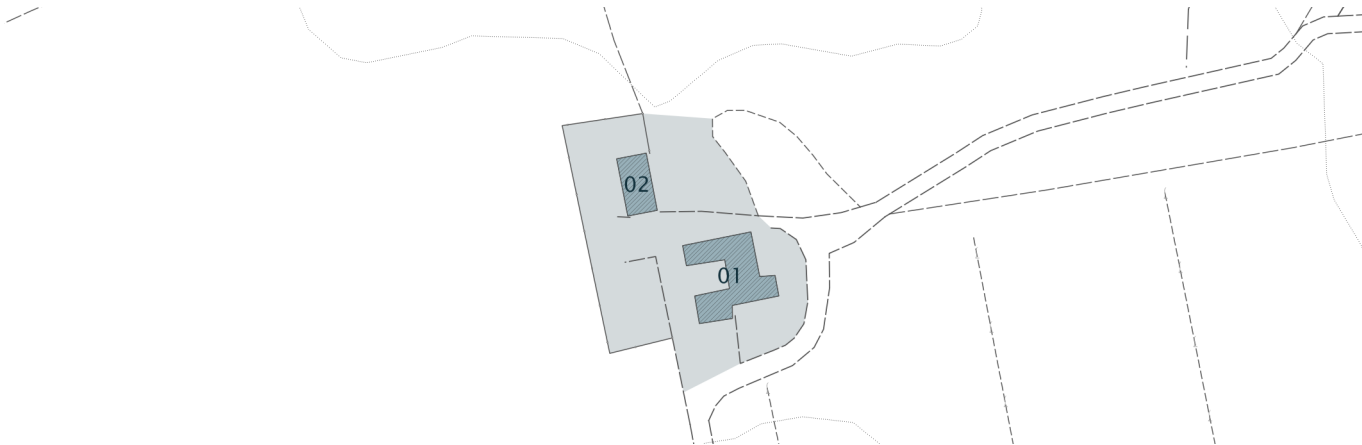


Alla villa (07) e alla chiesa (05) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 04, 06 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 03 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Art. 98 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 10 - Pian dell'Olmino, piana della Maremmana e Montagnola

1. Fontediaccia (SR10.01)

Ambito R8 - zona E

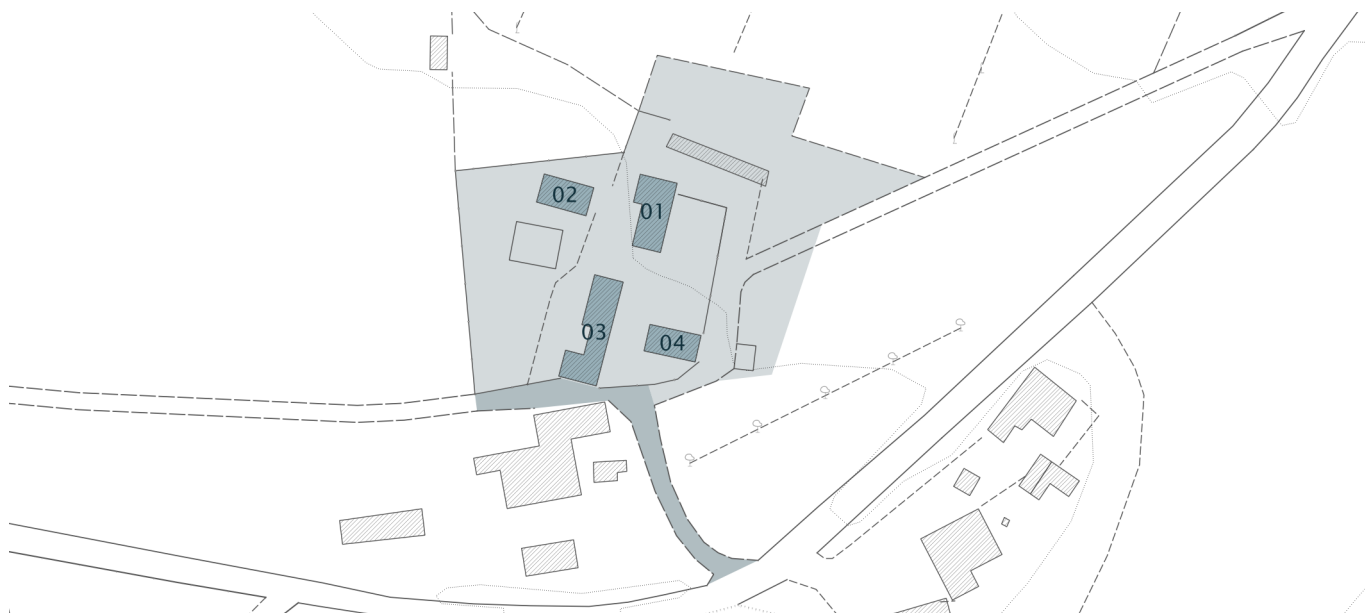


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

2. Santinovo nord (SR10.02)

Ambito R9 - zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

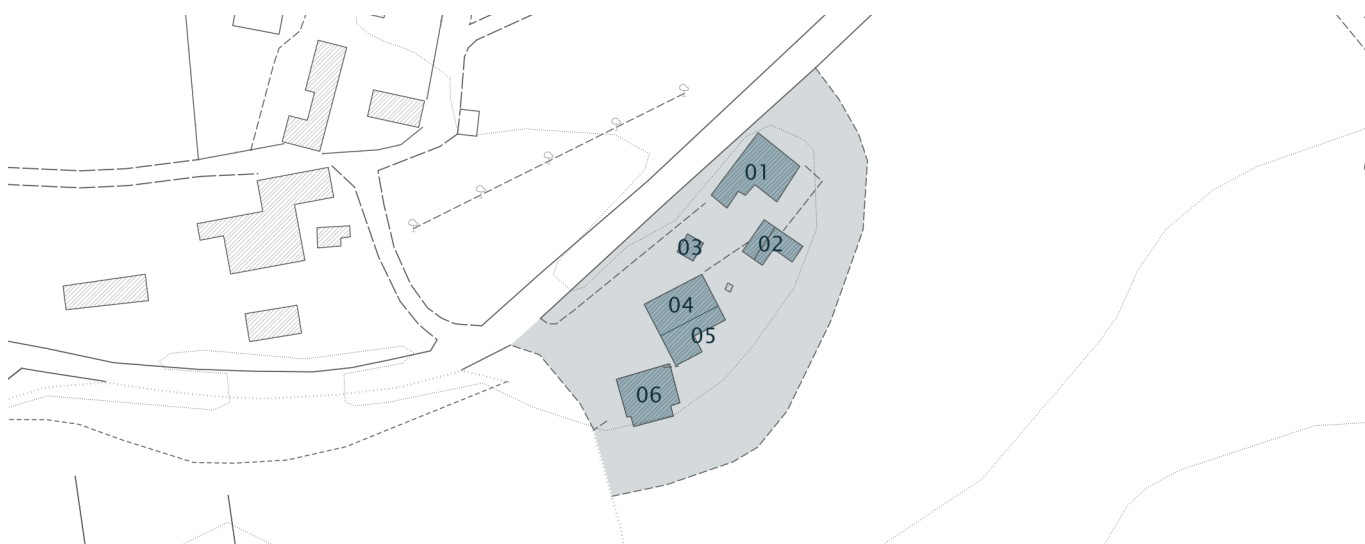


Agli edifici 01, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il pozzo e l'aia pavimentata in laterizio e pietra davanti all'edificio 02.

3. Santinovo est (SR10.03)

Ambito R9 – zona E



area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

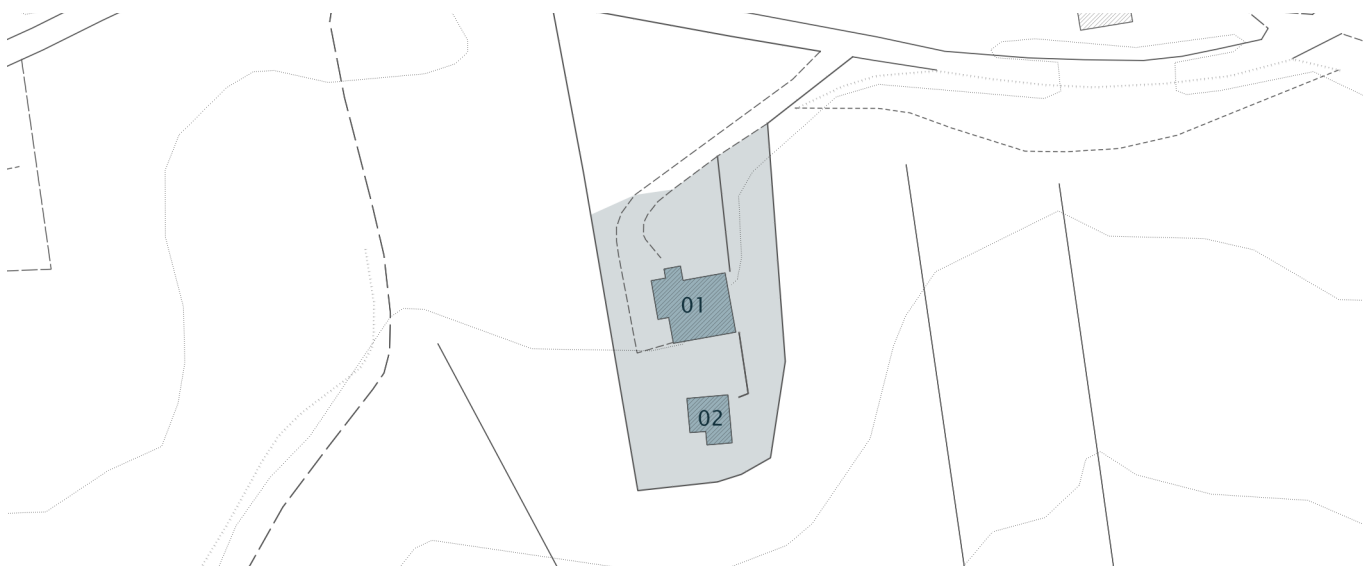
Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare i muri in pietra e il pozzo in laterizio.

4. Le Borolle (SR10.04)

Ambito R9 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

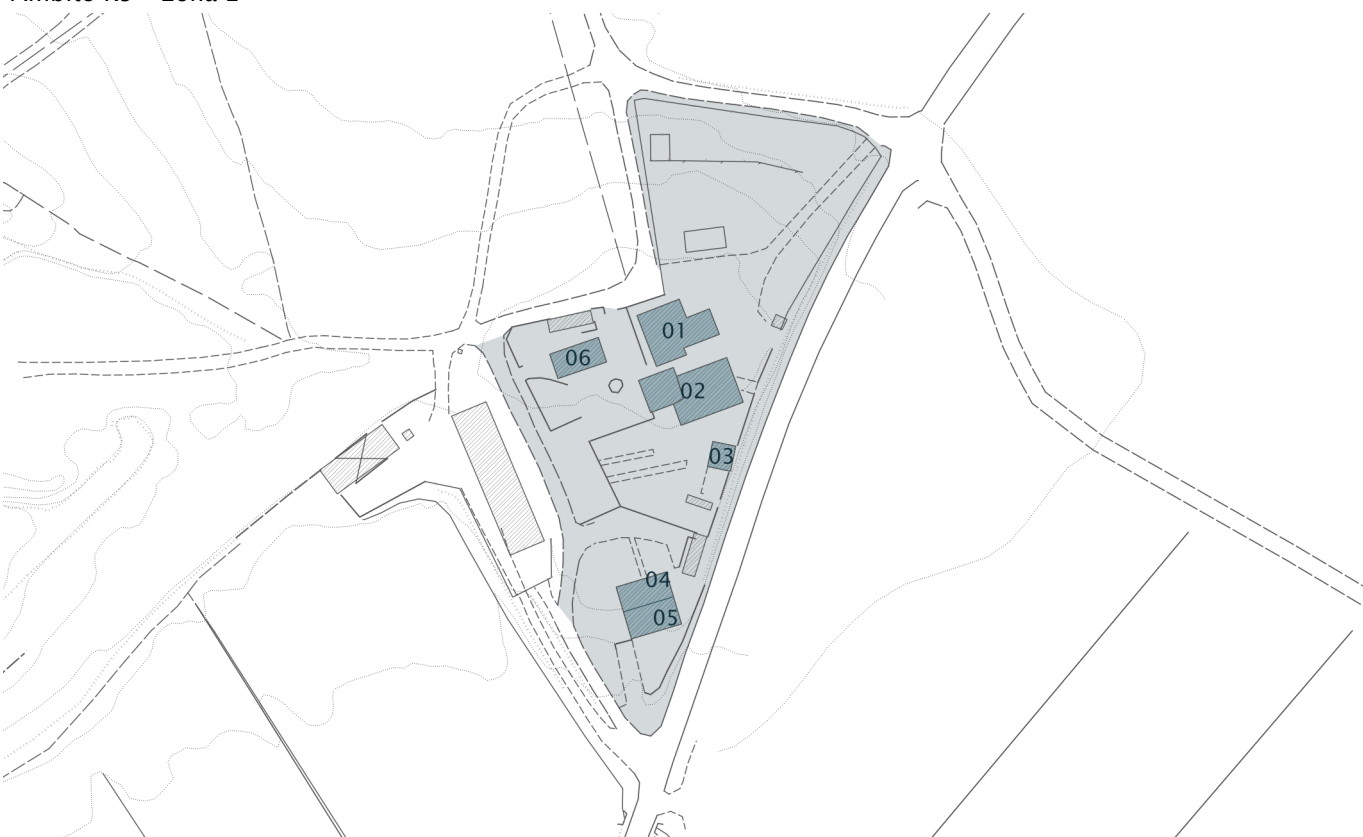


All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da conservare i muri di contenimento in pietra e l'aia pavimentata in laterizio e pietra.

5. I Casali (SR10.05)

Ambito R9 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

6. Aviosuperficie (SR10.06)

Ambito R9 – zona F

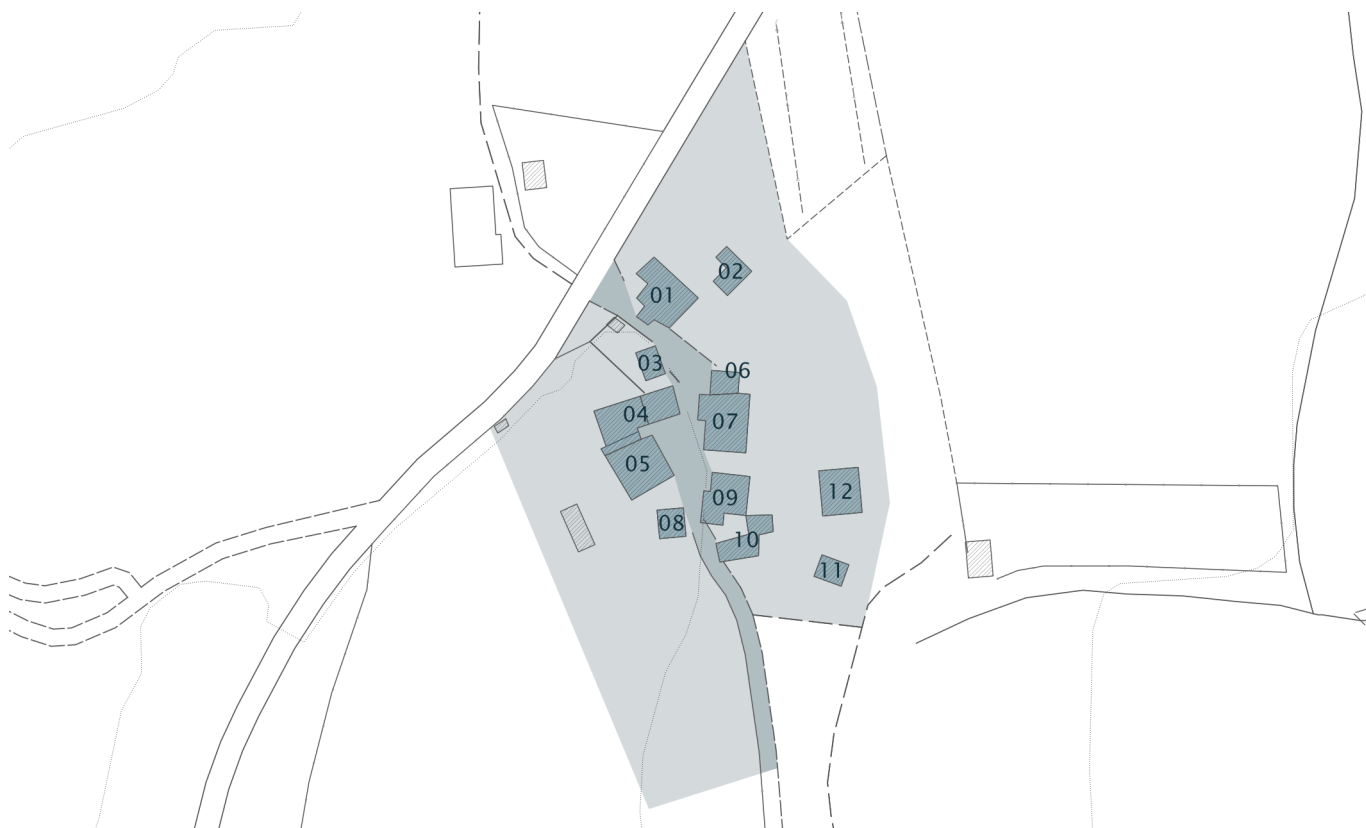
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

L'area è destinata ad aviosuperficie. Non è consentita la realizzazione di nuove strutture o l'installazione di nuovi manufatti a servizio dell'attività né la predisposizione di superfici impermeabilizzate.

7. Le Corti (SR10.07)

Ambito R9 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



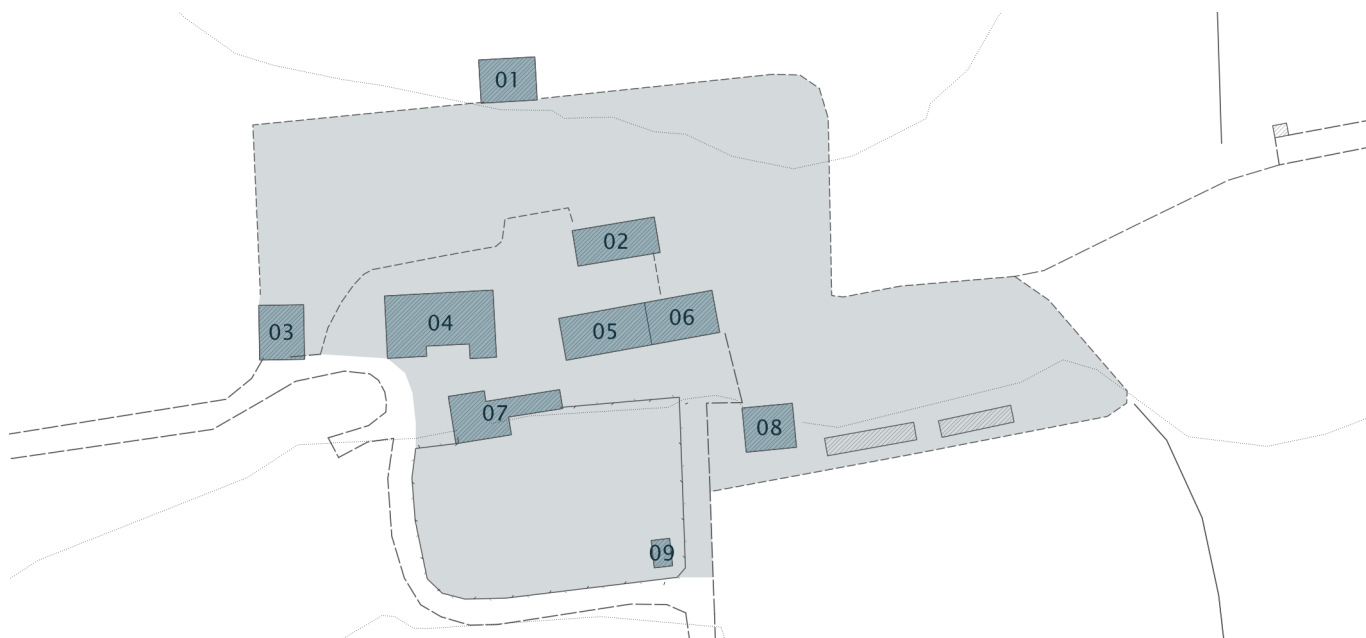
All'edificio 04 e alla chiesa (06) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 03, 05, 07, 08, 09, 10 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); per i manufatti recenti (12), che costituiscono elementi incongrui rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

Da tutelare l'aia delimitata da lastre in pietra nei pressi dell'edificio 08 e l'aia pavimentata in cotto vicino all'edificio 02, i pozzi, i muri in pietra e il tabernacolo e le alberature di pregio del giardino.

8. Motrena (SR10.08)

Ambito R9 – zona E

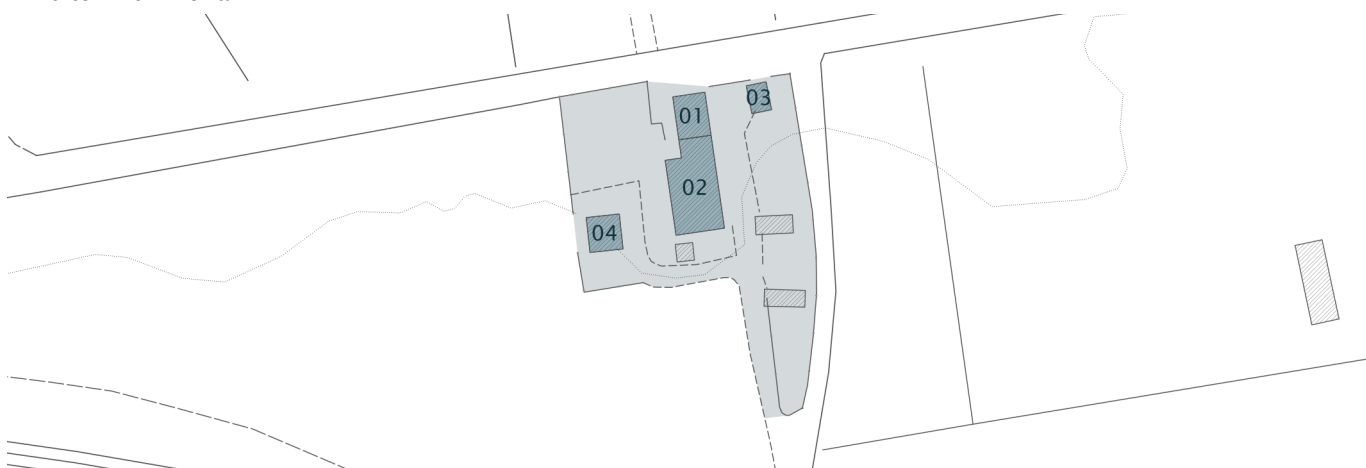
area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Alla cappella (09), con la scalinata in pietra, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 03, 04, 05 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

9. Podere Pramacci (SR10.09)

Ambito R10 – zona E

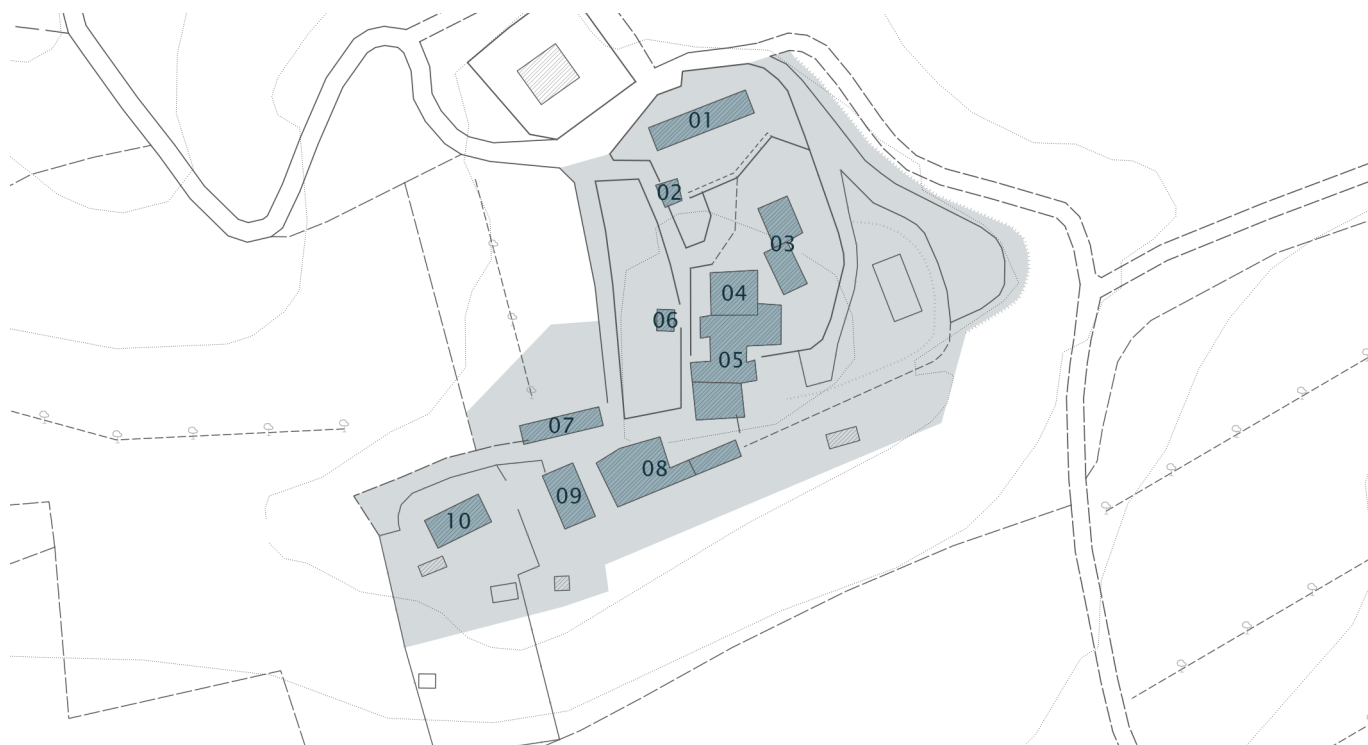


Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

10. Partena (SR10.10)

Ambito R4 – zona E

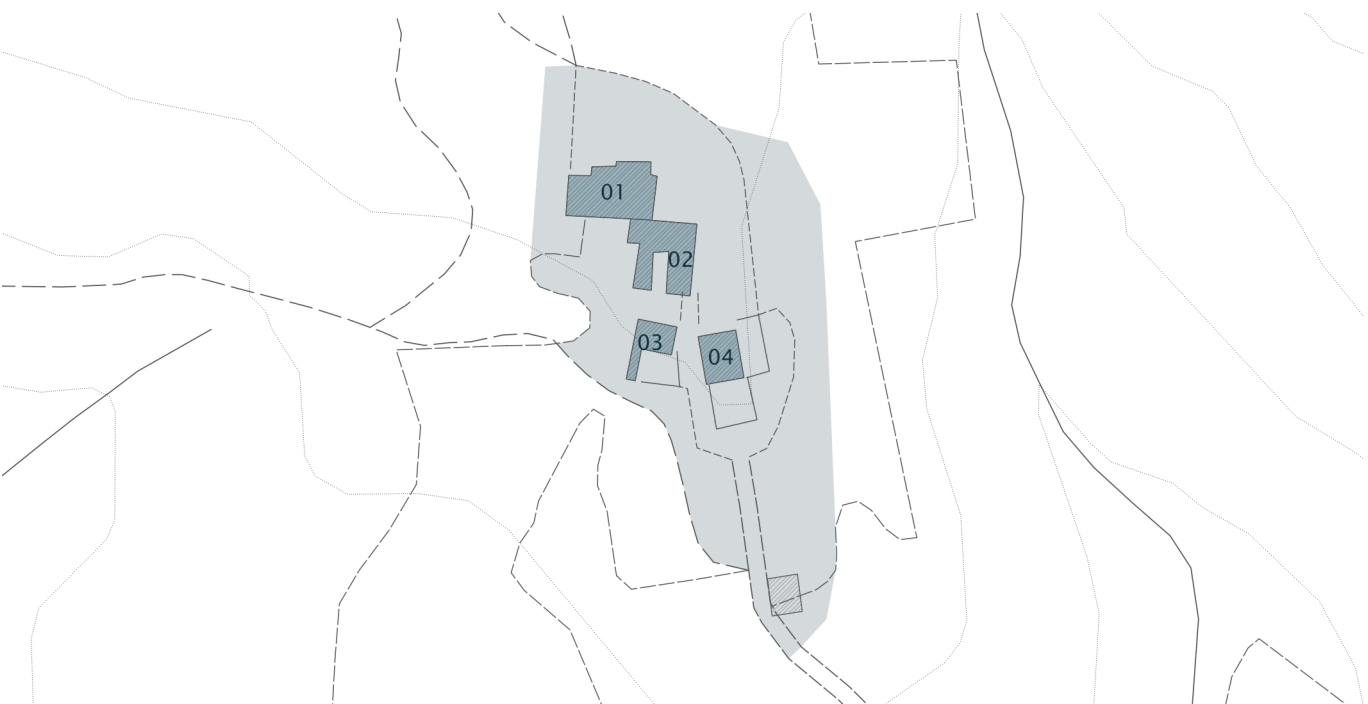
area di pertinenza degli aggregati



All'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 05 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02, 06, 07, 08 e 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare i muri di contenimento in pietra e l'aia pavimentata in laterizio accanto accanto all'edificio 02.

11. Podere Casalone (SR10.11)



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).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio a sud.

12. Podere Le Porciglia (SR10.12)



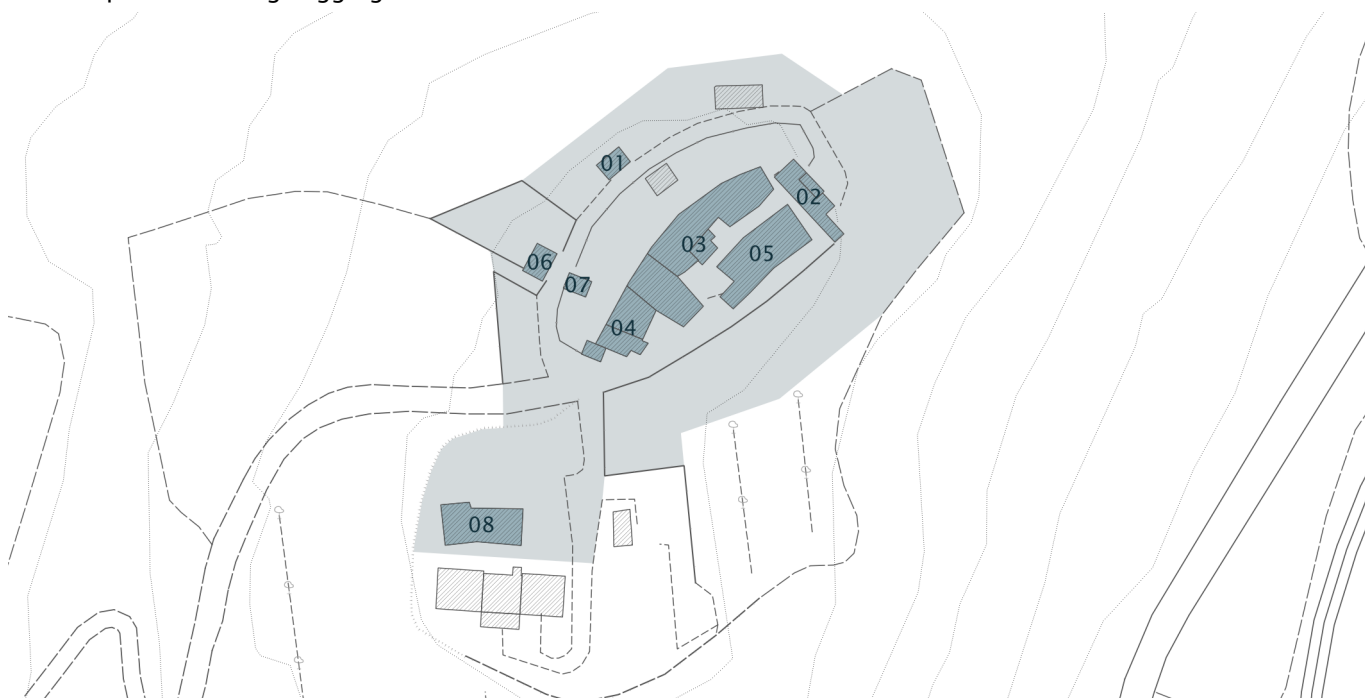
Agli edifici 02 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio accanto alla piscina, i muri in pietra e il tabernacolo.

13. Paurano (SR10.13)

Ambito R4 – zona E

area di pertinenza degli aggregati

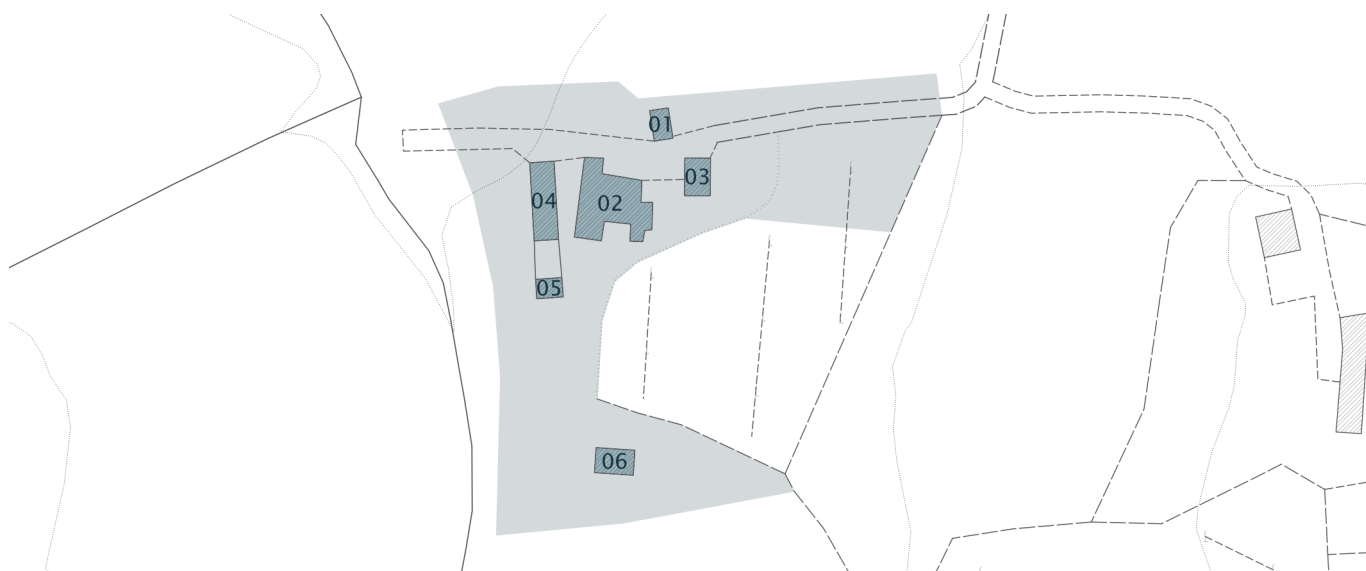


All'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 02, 03, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare i muri a secco o a retta e le mura del castellare.

14. Le Fornaci (SR10.14)

Ambito R4 – zona E



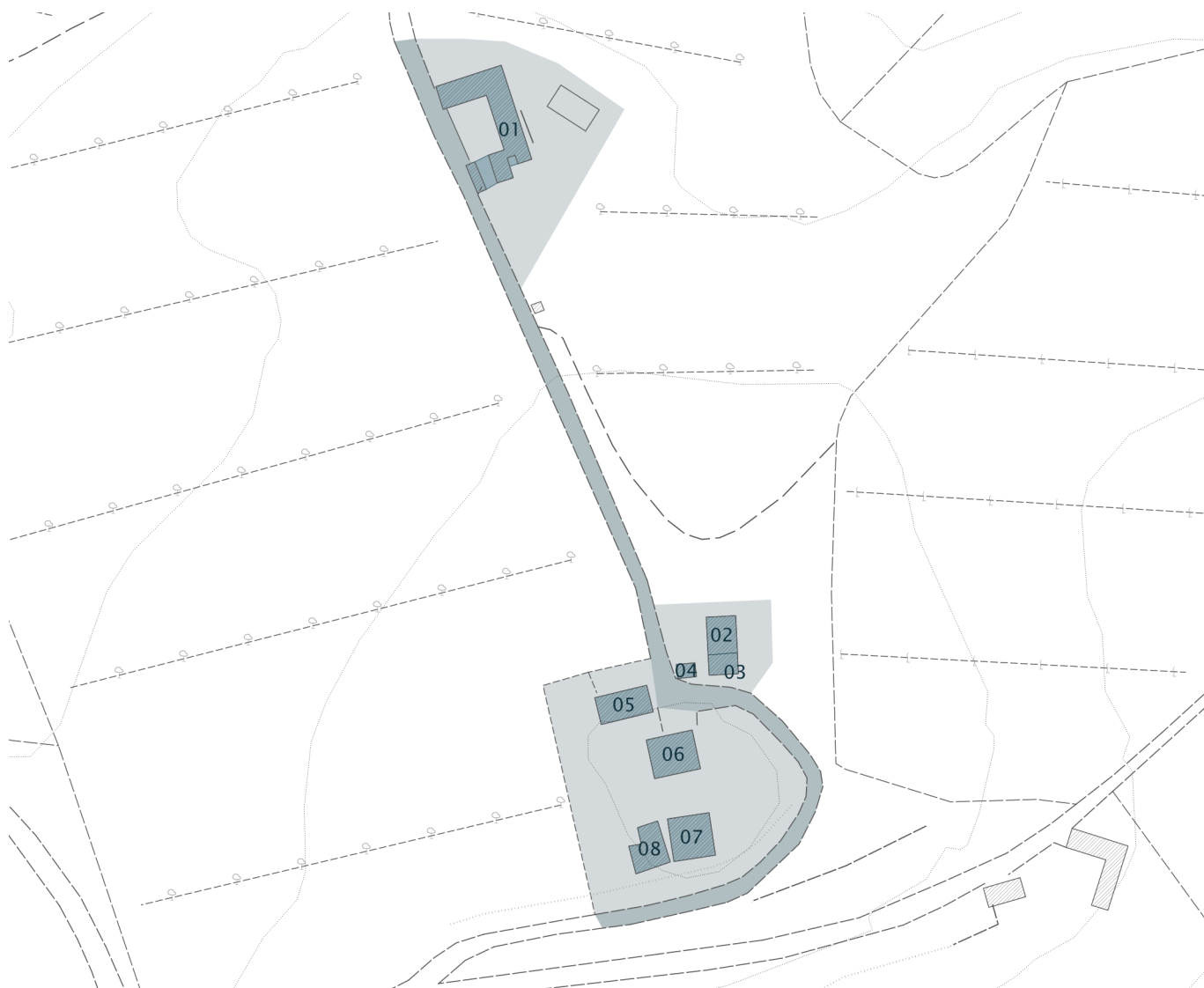
All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 02, 03, 04 e, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare i muretti in pietra a secco.

15. Bisciano (SR10.15)

Ambito R4 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



All'edificio 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 05 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 04 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

Da tutelare i filari di cipressi e i gruppi di alberature di pregio.

16. Le Ville (SR10.16)

Ambito R4 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



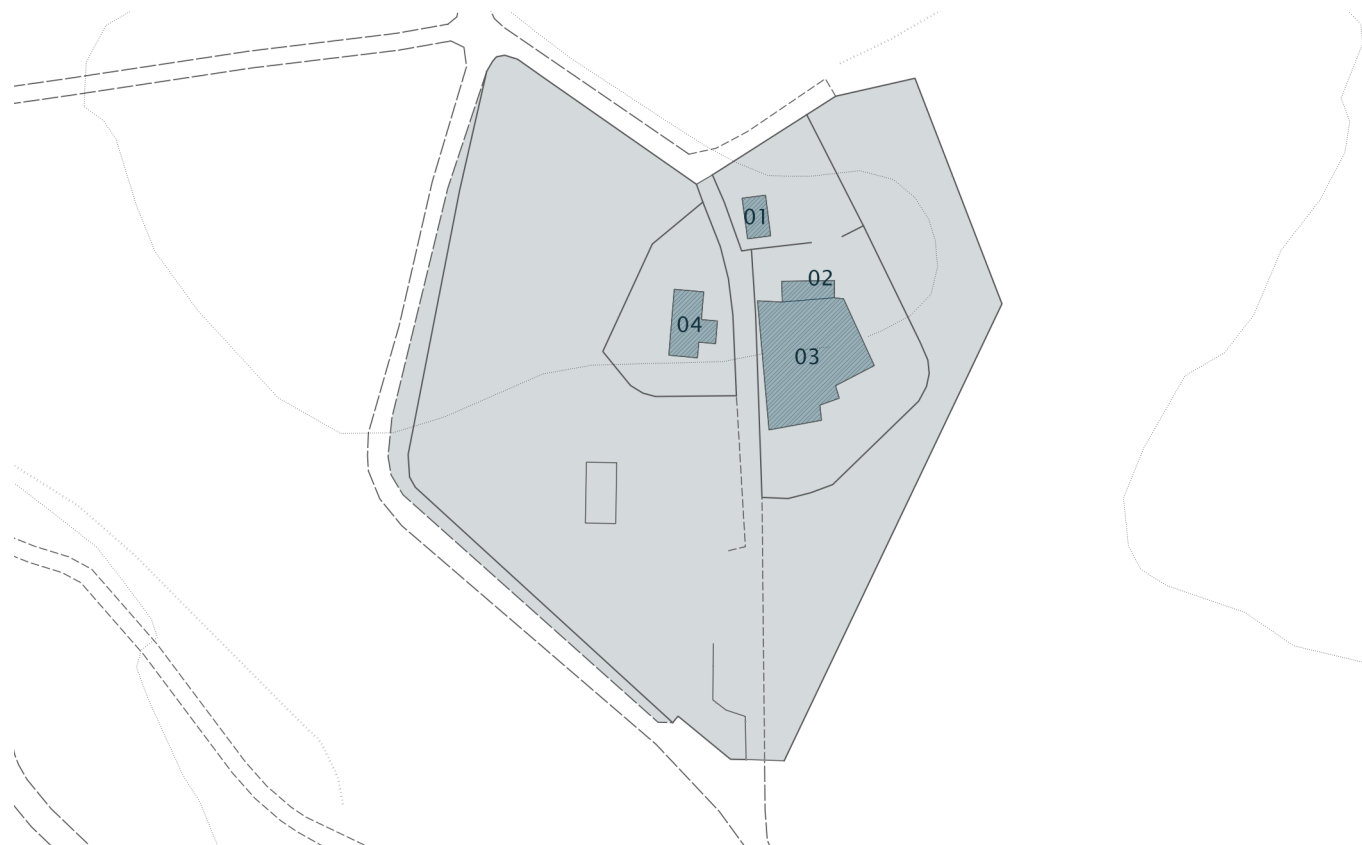
All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 09 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare i muri in pietra, il pozzo e l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 03.

17. Podere Canonica (SR10.17)

Ambito R4 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



Per la Cappella di Sant'Anna (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).

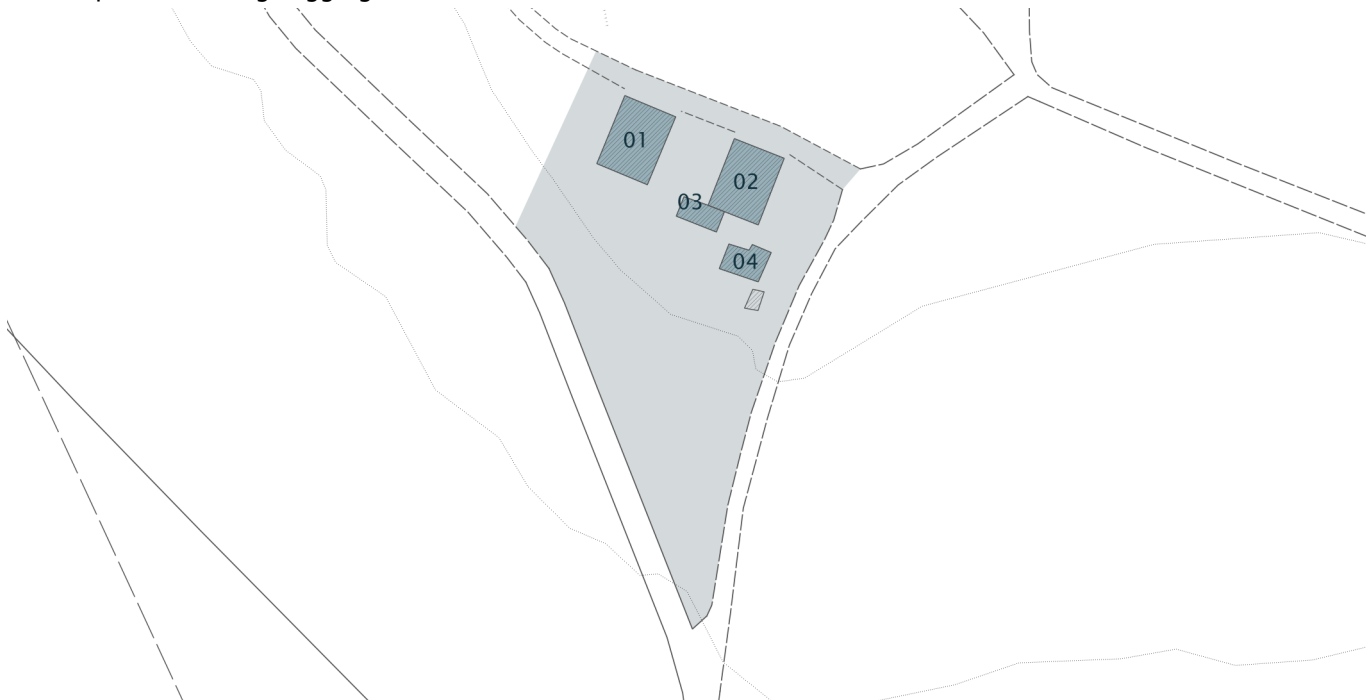
All'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

Da tutelare i muri in pietra e il pozzo.

18. Podere Sant'Alfonso (SR10.18)

Ambito R4 – zona E

area di pertinenza degli aggregati

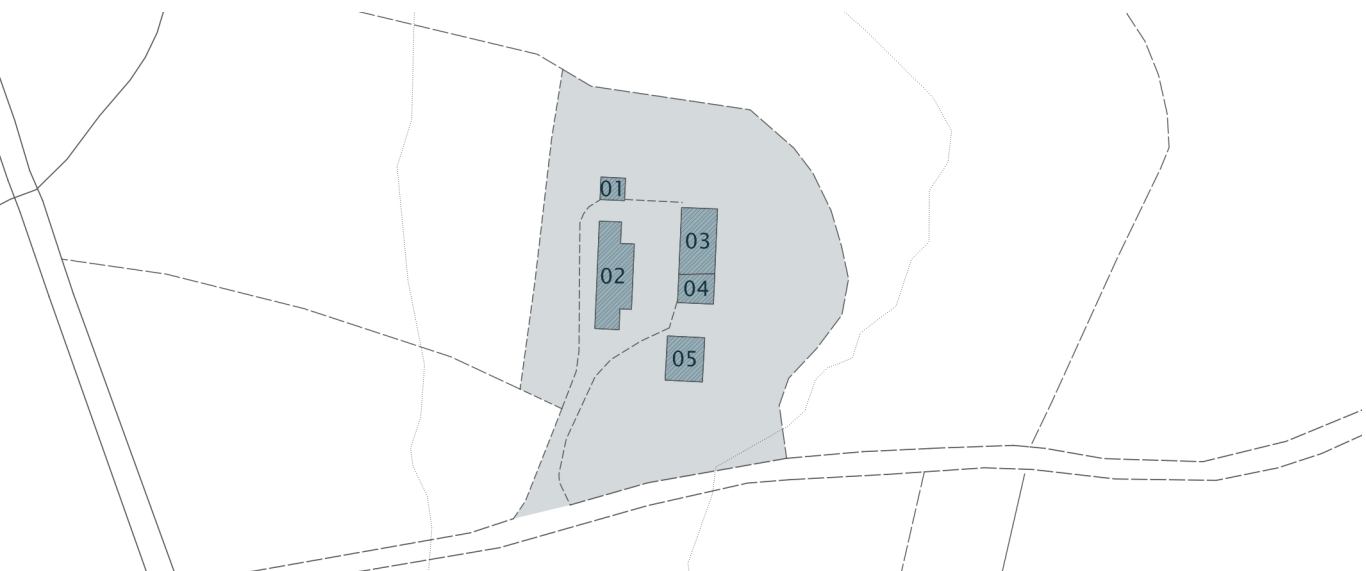


Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio tra gli edifici 01 e 02.

19. Podere Sant'Adele (SR10.19)

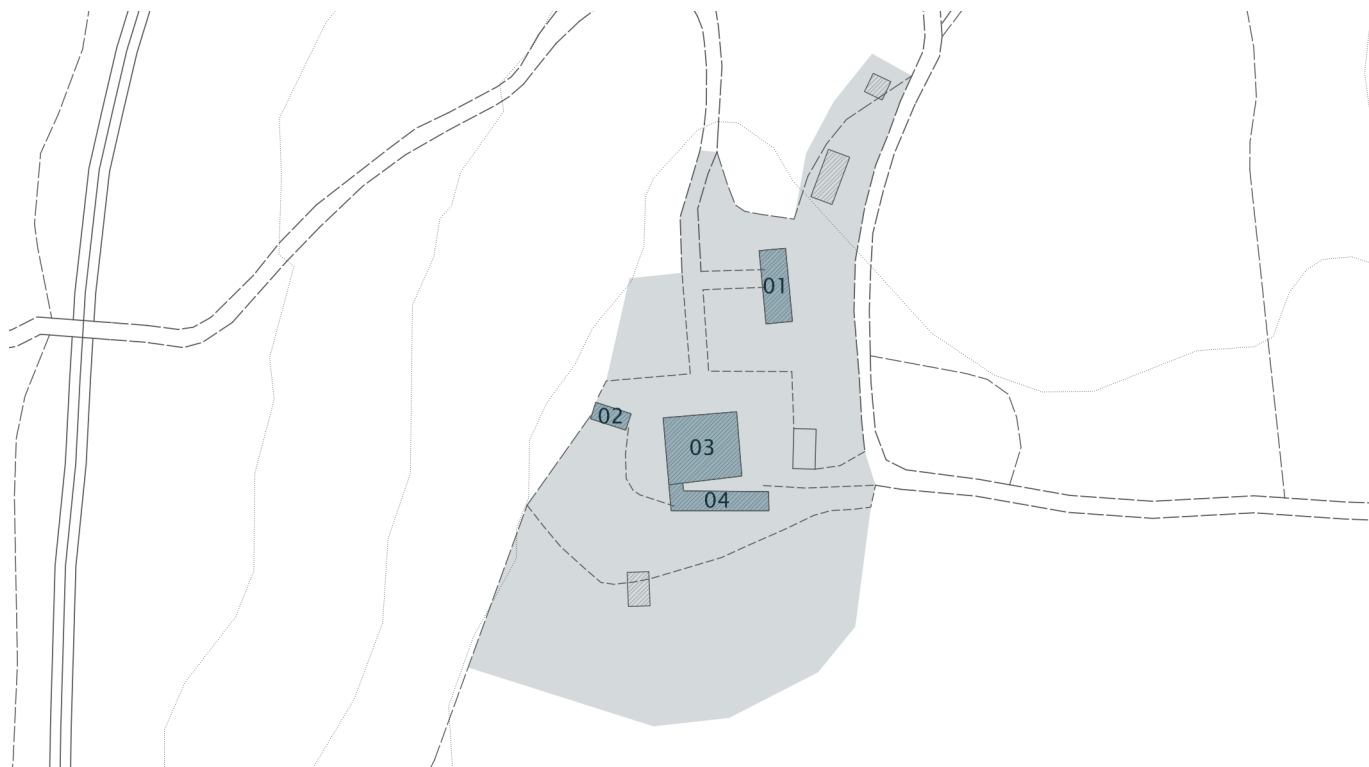
Ambito R10 – zona E



All'edificio 02 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); all'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per il capannone recente (03), che costituisce elemento incongruo rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

20. Podere Mollano (SR10.20)

Ambito R10 – zona E



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

Art. 99 Altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale nella UTOE 11 - fascia nord-ovest da Castel San Gimignano a Bibbiano

1. Poggio alla Staffa (SR11.01)

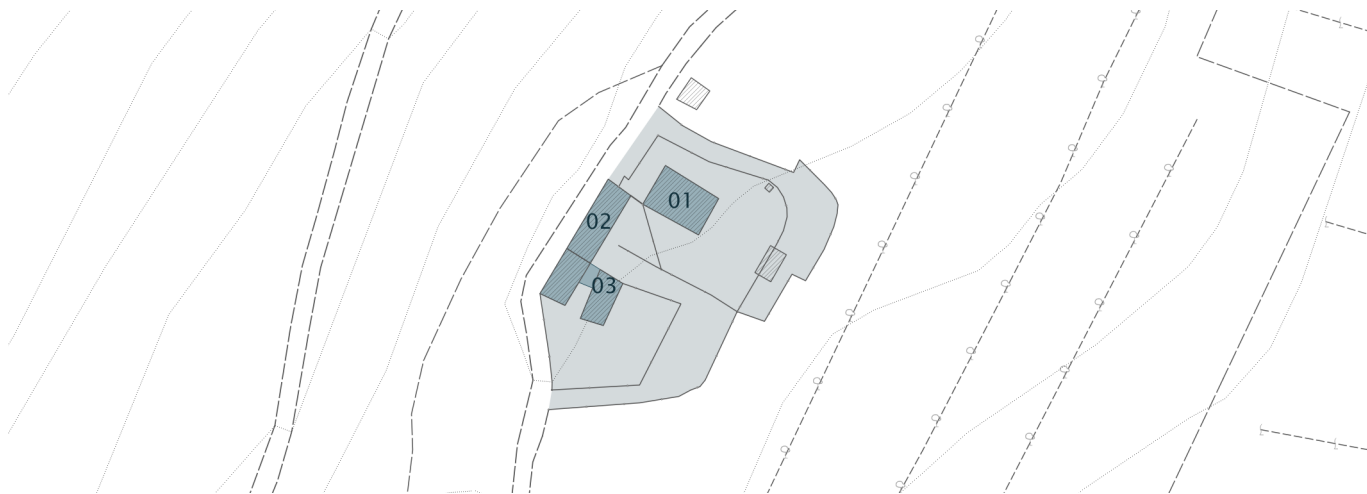
Ambito R3 – zona E



All'edificio 01 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 04, 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

2. Casanova (SR11.02)

Ambito R5 – 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); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

3. San Sisto (SR11.03)

Ambito R5 – zona E



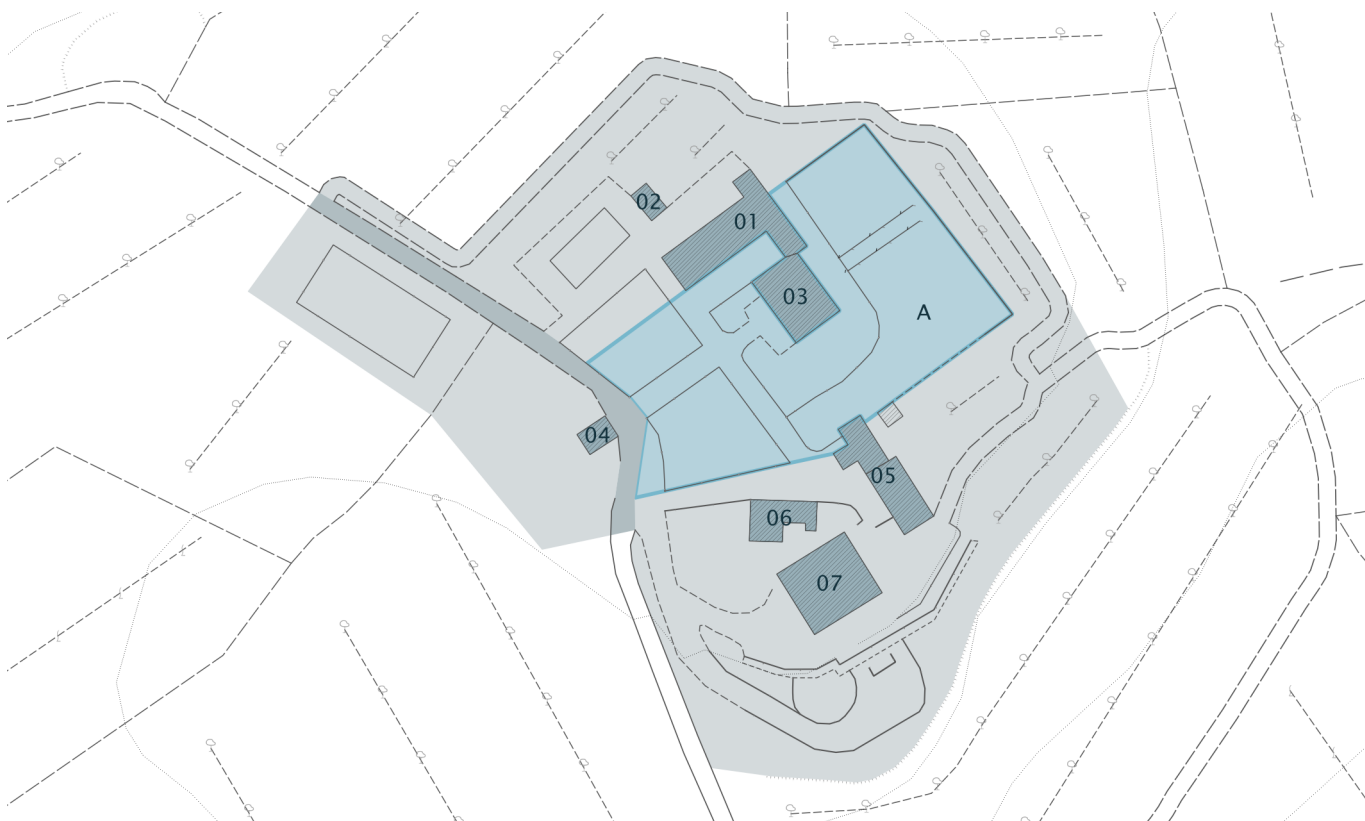
All'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01, 03, 04 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 06 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare il giardino dell'edificio 02 con le alberature di pregio.

4. Cercignano (SR11.04)

Ambito R5 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per la Villa (03) e spazi aperti correlati (A), vincolati 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 e alla chiesa (04) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 02 e 07 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

5. Podere San Rinaldo (SR11.05)

Ambito R5 – zona E



Agli edifici 01 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

6. Coneo (SR11.06)

Ambito R3 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



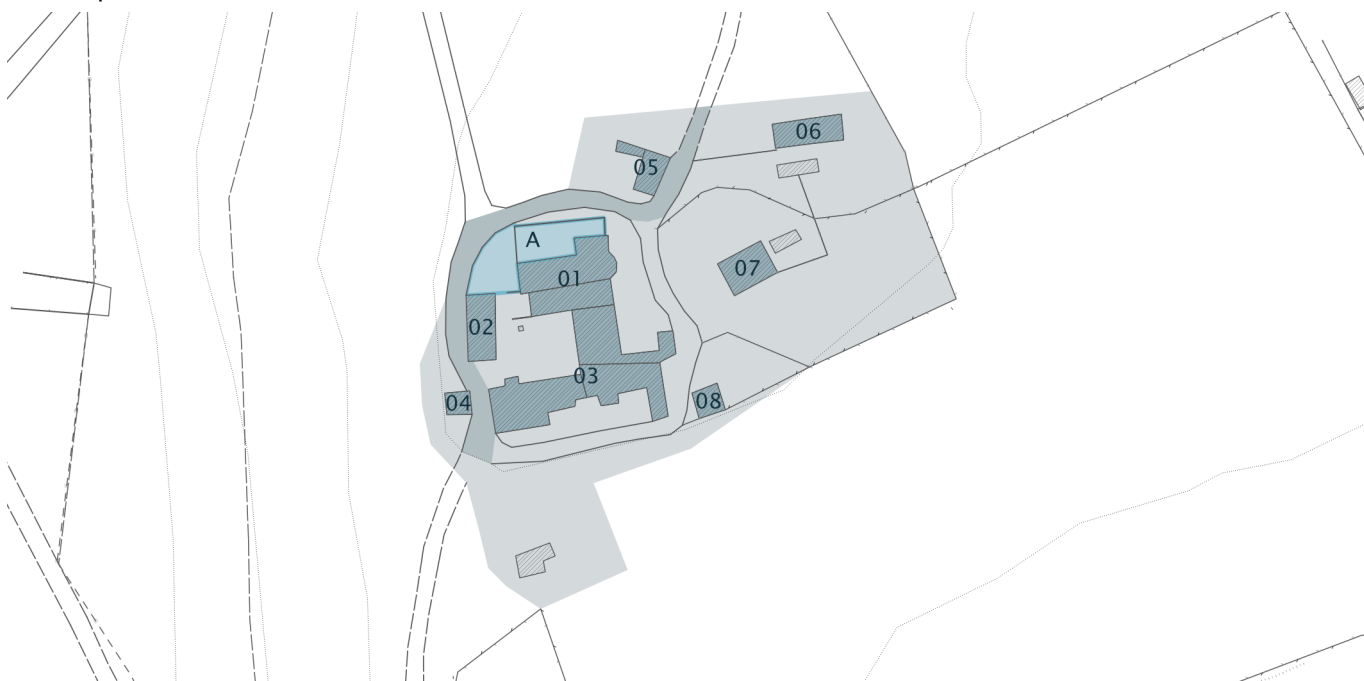
Agli edifici 01, 02, 08, 09, 13 e 15 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 (conservando il fronte lungo strada con gli elementi decorativi), 04, 05, 06, 07, 10, 11, 12 e 14 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Da tutelare i muri a secco superstiti, l'aia pavimentata in cotto e delimitata da lastre in pietra di fronte all'edificio 09 e la pavimentazione antica in pietra adiacente all'edificio 13.

7. Badia a Coneo (SR11.07)

Ambito R3 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



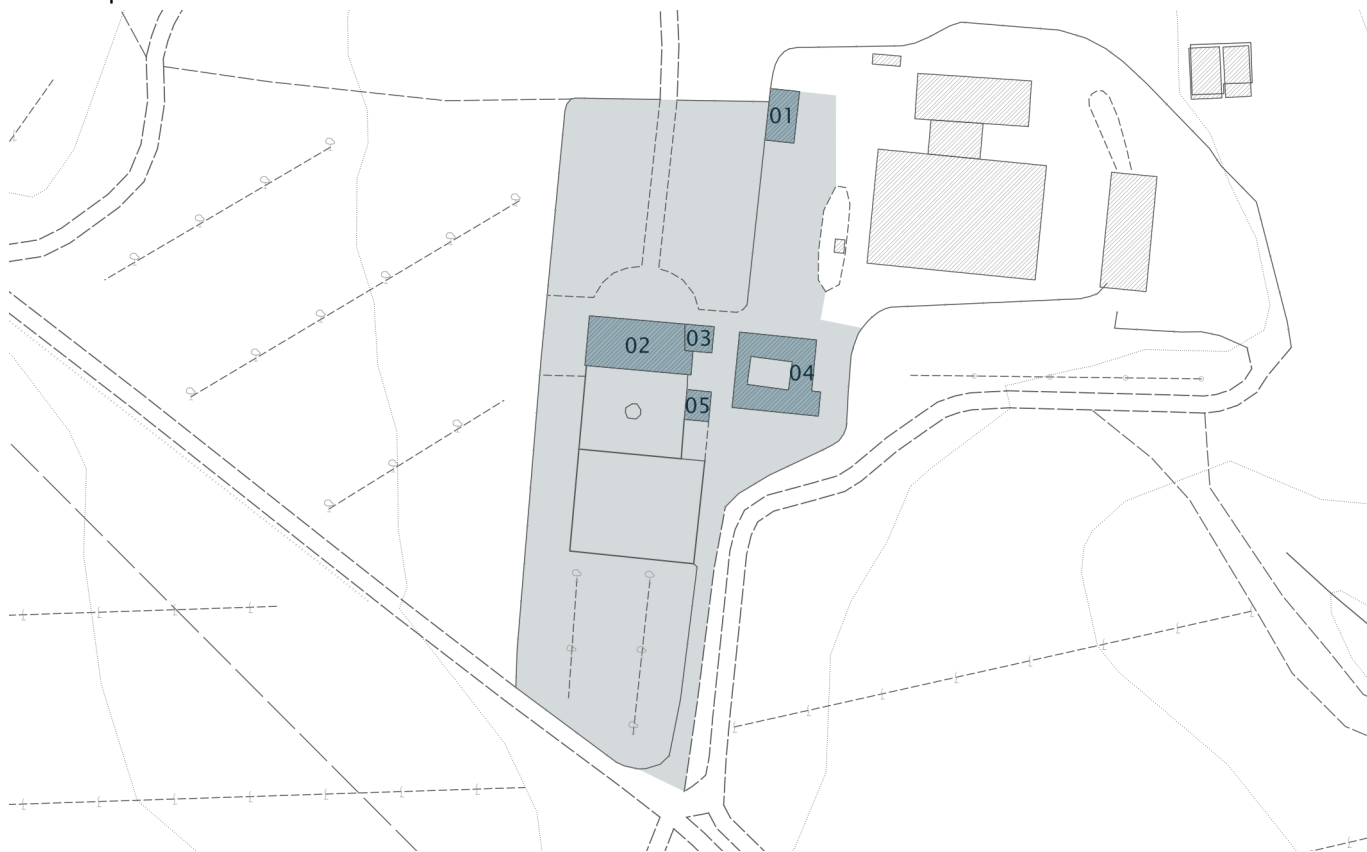
Per l'Abbazia di Santa Maria Assunta a Coneo (01) e spazi aperti correlati (A), vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2204 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

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

8. Il Palagio (SR11.08)

Ambito R5 – zona E

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



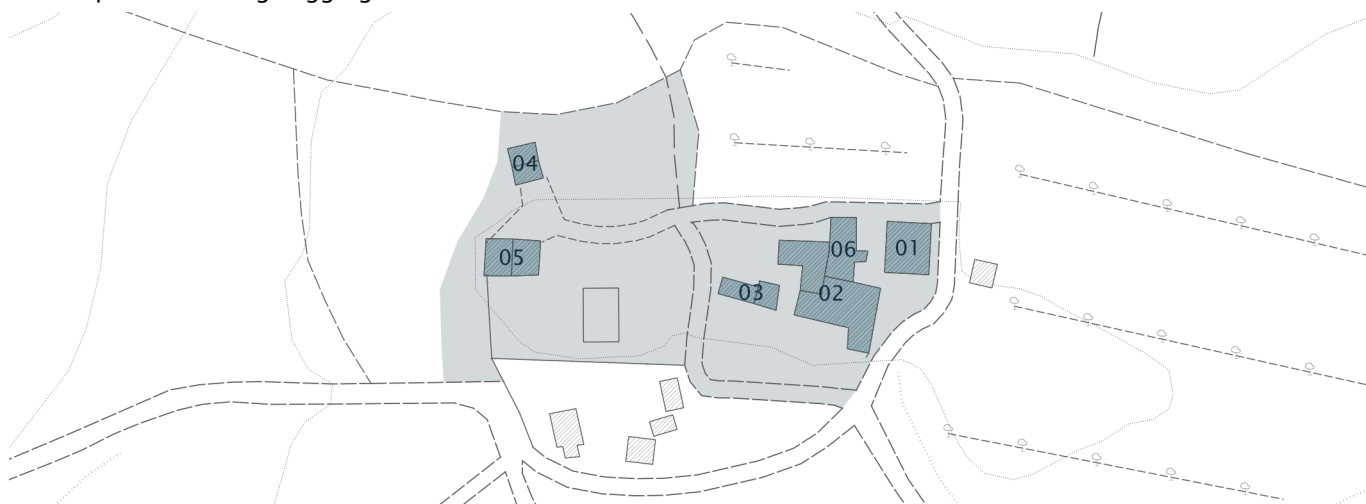
Agli edifici 02, 03 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 01 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Da tutelare il giardino della villa e l'antica pavimentazione in pietra davanti all'edificio 02.

9. Dometaia (SR11.09)

Ambito R5 – zona E

area di pertinenza degli aggregati



Agli edifici 01, 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 04, 05 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

10. Parco archeologico di Dometaia (SR11.10)

Ambito R5 – zona E

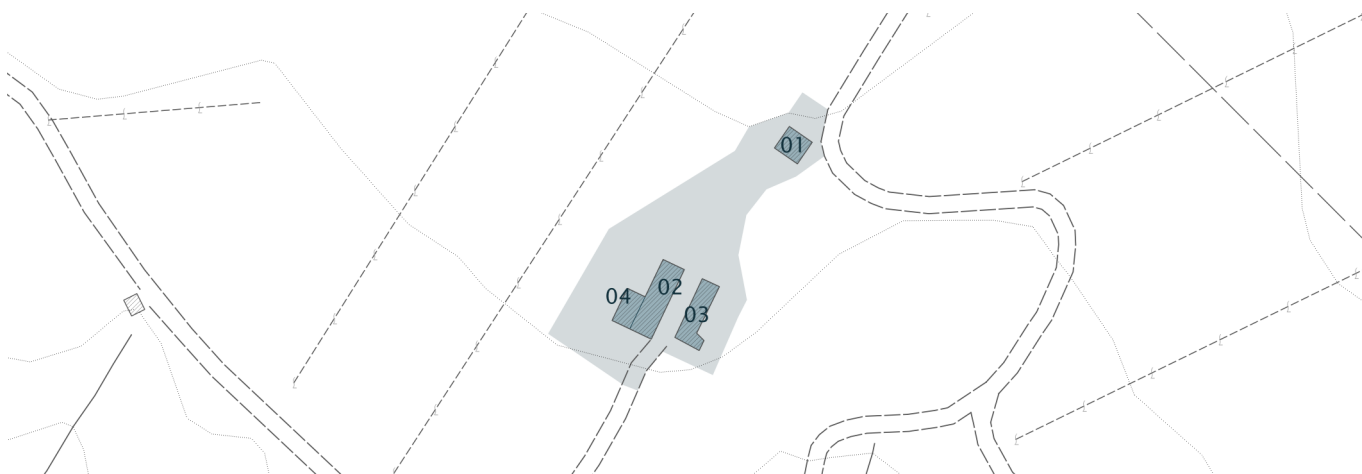
area di pertinenza degli aggregati, in parte

L'area è destinata alla valorizzazione delle risorse ed evidenze archeologiche.

Eventuali attrezzature, impianti e strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi.

11. Il Casino (SR11.11)

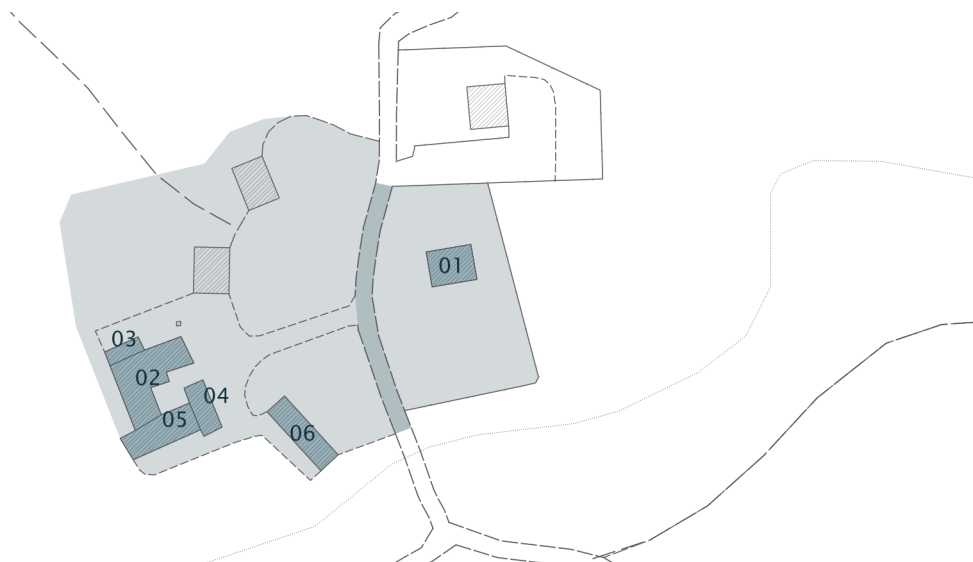
Ambito R5 – zona E



Agli edifici 02 e 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

12. Sassetta (SR11.12)

Ambito R1 – zona E



Agli edifici 01, 02 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli edifici 03 e 06 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per il fabbricato 05, che costituisce elemento incongruo rispetto al contesto, non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione.

Da tutelare l'aia pavimentata in laterizio davanti all'edificio 01.

Capo IV Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura

Art. 100 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 poderale 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. 101 Criteri per gli interventi di miglioramento agricolo-ambientale e paesaggistico

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di un'elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati, in conformità agli obiettivi definiti dal PIT-PPR per gli ambiti di paesaggio, le Invarianti e le aree a vincolo paesaggistico e, all'interno della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese, agli specifici obiettivi e misure di conservazione ad essa riferiti. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
- garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica, la coltivazione del fondo agricolo e la gestione sostenibile delle aree boscate;
 - rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
 - individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico-agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderale esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari;

- individuare fasce non coltivate di tutela delle aree ripariali e/o dei margini forestali o comunque escluse dalla realizzazione di attività agricole intensive;
 - migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale e delle fasce verdi ripariali;
 - tutelare integralmente e riqualificare gli specchi d'acqua e gli ecosistemi palustri e ripariali;
 - impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
 - ripristinare eventuali luoghi degradati;
 - recuperare le aree ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica;
 - tutelare e migliorare le specie e gli habitat di interesse comunitario o di cui al Capo III del Titolo III della L.R. 30/2015, e più dettagliatamente agli artt. 78-84, soprattutto nelle aree ricadenti in tutto o in parte nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese, in particolare attraverso il mantenimento o il ripristino di elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica, tra i quali stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, fossi, abbeveratoi, muretti a secco, terrazzamenti, acquidocci, canalette, siepi, filari, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, pietraie.
2. Per l'intero territorio comunale sono pertanto considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e manufatti previsti dal presente Capo:
- il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie e il ripristino e il mantenimento dei muri a secco e dei terrazzamenti;
 - il ripristino e il mantenimento della viabilità podereale e interpodereale;
 - la realizzazione e l'integrazione di siepi, filari arboreo-arbustivi e fasce tampone lungo il reticolo idrografico, i fossi e gli elementi minori del reticolo idrografico;
 - il mantenimento delle fasce arborate lungo la viabilità storica e di interesse escursionistico, salvo cause di forza maggiore a tutela dell'interesse pubblico;
 - il mantenimento e il ripristino di un mosaico paesaggistico diversificato anche tramite il reimpianto di olivi o altre specie tipiche nelle pertinenze rurali e in fregio alla viabilità podereale, interpodereale o vicinale;
 - 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;
 - l'uso di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo;
 - la rimozione di elementi di degrado;
 - la realizzazione di opere volte alla difesa idrogeologica, dal rischio di incendi boschivi e da altri fattori di rischio.
3. Con riferimento a specifici ambiti del territorio rurale gli interventi di manutenzione o miglioramento ambientale e paesaggistico sono in particolare volti prioritariamente a:
- mantenere i prati permanenti e i prati pascolo nell'ambito R1;
 - mitigare gli impatti ecologici e paesaggistici del vigneto specializzato e delle monocolture intensive, mantenendo o reintroducendo elementi del paesaggio agricolo tradizionale ed elementi vegetazionali di corredo negli ambiti R5, R8 e R9;
 - conservare l'infrastrutturazione ecologica costituita da siepi, filari alberati, alberi camporili, macchie e lingue di bosco, con eventuale ripiantumazione compensativa, nell'ambito R7.

Art. 102 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;
 - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
 - nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di pertinenza dei beni storico/architettonici (BSA) individuati dal PTC di Siena, di cui al precedente art. 51;
 - 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;
 - prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Colle di Val d'Elsa.
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. 103 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 e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI, 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. con valore di piano attuativo.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali può essere ammessa 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.
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; le coperture a colmo costante non dovranno avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali; 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. 104 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per la conduzione agricola sono realizzati tramite Programma Aziendale nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
2. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola 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.
3. I nuovi annessi agricoli 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.
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. 105 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 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 Colle di Val d'Elsa (Unità Tecnico Economica ARTEA);
 - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada nel Comune di Colle di Val d'Elsa.
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. 106, 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. 106, comma 3;
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 107.
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 di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei 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. Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina gli impegni e le garanzie alla rimozione dei manufatti e alla realizzazione gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. Lo stesso regolamento disciplina le modalità di accertamento di regolare esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale.
5. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
6. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

Art. 106 Manufatti aziendali temporanei

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
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.

Fermo restando quanto richiamato al comma 1, l'installazione di tali manufatti non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.

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.

Art. 107 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);
 - b) manufatti in strutture prefabbricate, strutture a tunnel per i foraggi e tettoie.
2. Tali manufatti sono realizzati nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI.
La realizzazione dei manufatti non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3; possono essere consentite le tipologie a) qualora si tratti del centro aziendale.
3. 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.
4. 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.
5. 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. 108 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti

1. Le attività agrituristiche e l'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) 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 e nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; non è comunque ammessa nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
È in ogni caso richiesto un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 100. Le aree dovranno pertanto essere collocate in continuità o in prossimità del centro aziendale o di altri

edifici e complessi rurali, in modo da non richiedere la realizzazione di nuove infrastrutture e nuove opere di urbanizzazione, privilegiando la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti. Le sistemazioni non dovranno comportare significativi movimenti di terra, né la demolizione o la modifica di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.) o di opere di regimazione idraulica, né l'abbattimento di alberature; gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali. Non è comunque consentita la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate.

Per ciascun sito è ammesso un numero massimo di:

- 16 piazzole (delle quali massimo 4 allestite dall'imprenditore agricolo) nella fascia collinare dei grandi boschi continui (R1), negli ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2) e negli ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4);
- 10 piazzole (delle quali massimo 3 allestite dall'imprenditore agricolo) nell'ambito del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3), nell'ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi (R5), nell'ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6), negli ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto (R8) e nell'ambito collinare dei seminativi semplificati (R9).

La superficie massima di ciascuna piazzola è di 60 mq. per l'agricampeggio e di 30 mq. per l'agrisosta camper.

Nelle piazzole allestite dall'imprenditore agricolo non possono essere utilizzati camper, roulotte, case mobili, dotati di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze e accessori.

Art. 109 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, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali.
2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Colle di Val d'Elsa. 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 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 coltivata:
 - tipo A – 20 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 3.000 mq., fino a 10.000 mq.;
 - tipo B – 30 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 10.000 mq., fino a 30.000 mq.;
 - tipo C – 40 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata superiore a 30.000 mq.I manufatti di tipo B e C sono subordinati all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.
5. Esclusivamente per il sotto-ambito R11.1 parco fluviale dell'Elsa è definita un'ulteriore tipologia F, di Superficie Coperta massima pari a 9 mq., realizzabile con una superficie agricola coltivata non inferiore a 1.500 mq. Eventuali finestrature dovranno avere affaccio ad altezza non inferiore a 1,50 ml. dalla quota interna. È consentita l'aggregazione al massimo di due annessi sul confine dei lotti e fra conduttori diversi confinanti; gli annessi tra loro aggregati o comunque facenti parte di una stessa area dovranno essere realizzati con lo stesso tipo di struttura e di materiale.
6. 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. 111 laddove siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie.

7. 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, semplicemente ancorati al suolo;
- assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

8. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 114.

Art. 110 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, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali.

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 di Colle di Val d'Elsa 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 può essere dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile in ragione di 15 mq. per cavallo e per 5.000 mq di terreno agricolo fino ad un massimo di 90 mq. di superficie coperta per sei cavalli.

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.

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. 111 **Manufatti per allevamenti amatoriali**

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, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali.
2. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali 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 Colle di Val d'Elsa e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 101 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/caprini	10.000 mq	20 mq

La Superficie Coperta indicata comprende anche spazi per lo stoccaggio dei mangimi e per i presidi sanitari.

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. 109, 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;
 - rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici e 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. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 114.

Art. 112 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 Colle di Val d'Elsa 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, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni specifiche per gli ambiti (art. 71 delle presenti Norme) e per le componenti di rilevanza storico-paesaggistica di cui al precedente Titolo VI; gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali.

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. 55, 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:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse;
- 250 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. 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. 113 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 almeno un lato e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
Gli interventi non dovranno in ogni caso interessare gli habitat e le specie di interesse conservazionistico o elementi della rete ecologica di maggior valore quali ad esempio le fasce ripariali.
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. 114 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. 78 – 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 2 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.
3. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento o delle colture.
4. Le recinzioni dovranno presentare alla base un'apertura di almeno 0,20x0,20 ml. ogni 50 ml. di sviluppo per consentire il passaggio della fauna di piccole e medie dimensioni e dovrà essere mantenuta una distanza tra la recinzione e il margine boscato di almeno 2-5 ml. in modo da conservare la fascia ecotonale e minimizzare gli impatti sulla permeabilità ecologica.
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.
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 V Aree per attività estrattive

Art. 115 Aree a destinazione estrattiva

1. Nelle Tavole di progetto di PO sono perimetrate e identificate anche con la sigla b2 le aree destinate ad attività estrattive che corrispondono agli ambiti già oggetto di autorizzazione.
2. In attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.

Art. 116 Siti estrattivi dismessi

1. Per i siti estrattivi dismessi, in attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.

Titolo X Quadro previsionale

Art. 117 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 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, 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.
3. Le previsioni quinquennali comprendono le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti – convenzionati e non – in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del PO e individuati dalla sigla PV, che possono essere portati a termine come convenzionati e/o rilasciati, entro i relativi termini di efficacia:
 - PV03.01 (residenziale – SE 1.420 mq.) · AT PA via di Casabassa; piano attuativo convenzionato in data 18/12/2014;
 - PV03.02 (residenziale – SE 2.100 mq.) · AT PA via dell'Agresto; piano attuativo convenzionato in data 18/12/2014;
 - PV03.03 (residenziale – SE 626 mq.) · AT CC (30) via dell'Agrestino, via Scarlini; intervento diretto convenzionato in data 09/11/2021;
 - PV04.01 (residenziale – SE 938 mq.) · AT SN7 San Marziale/Nuova Vilca UMI 1, lotto residuo; intervento diretto convenzionato in data 15/10/2009;
 - PV06.01 (residenziale – SE 1.279 mq.) · AT CC (82) Selvamaggio; intervento diretto convenzionato in data 14/01/2014;
 - PV07.01 (SE totale 7.329 mq.; industriale e artigianale – SE stimata 4.829 mq.; commerciale al dettaglio SE stimata 2.500 mq.) · AT PA (14) Belvedere nord; piano attuativo convenzionato in data 22/12/2014;
 - PV07.02 (industriale e artigianale – SE 12.890 mq.) · AT PA (18) Belvedere sud; piano attuativo convenzionato in data 13/11/2014;
 - PV08.01 (residenziale – SE 644 mq.) · AT CC (44) Borgatello; intervento diretto convenzionato in data 11/12/2013;
 - PV08.02 (residenziale – SE 2.783 mq.) · AT PA-B Borgatello; piano attuativo convenzionato in data 22/10/2014;
 - PV08.03 (residenziale – SE 2.633 mq.) · AT PA-C Le Grazie Casetta; piano attuativo convenzionato in data 13/12/2013;
 - PV08.04 (recupero) · AT CC (90) via Volterrana;
 - PV08.05 (recupero) · AT SN25 San Biagio;
 - PV08.06 (residenziale – SE 4.353 mq.) · AT PA1 Le Grazie; piano attuativo convenzionato in data 19/07/2011;
 - PV08.07 (residenziale – SE 3.070 mq.) · AT PA-A via Raffaello Sanzio/via Michelangelo Buonarroti Campiglia; piano attuativo convenzionato in data 13/11/2014;
 - PV09.01 (residenziale – SE 4.572 mq.) · AT PA Quartaia; piano attuativo convenzionato in data 24/06/2005.

Le Superfici Edificabili sopra riportate devono essere considerate come indicative in quanto negli atti approvati il dimensionamento è espresso con parametri differenti (Superficie Netta e Superficie Accessoria, Superficie Coperta,

Volume); ai fini dell'attuazione delle previsioni in corso fanno fede le quantità edificatorie stabilite negli atti approvati.

Alla scadenza dei termini di efficacia le aree con previsioni non attuate, da considerare "non pianificate" e pertanto soggette alla disciplina di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 105 della L.R. 65/2014, saranno oggetto di ripianificazione; nel caso di aree poste a margine del territorio urbanizzato si applicheranno integralmente le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

4. 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.

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.

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

UTOE 1 Centro storico	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	350		0	
industriale-artigianale	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	0	0	0	350	0	0	0

UTOE 2 Colle bassa e fondovalle nord dell'Elsa	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	1.025		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	800	0	0	0

UTOE 2 Colle bassa e fondovalle nord dell'Elsa	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.
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	215	0	900	2.125	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	215	0	900	3.950	0	0	0

UTOE 3 Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa	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	5.631	0	0	0		0	
industriale- artigianale	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	5.631	0	0	0	0	0	0

UTOE 4 Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa	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	1.065	600	1.425	3.163		0	

UTOE 4 Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa	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.
industriale- artigianale	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	120
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.065	600	1.425	3.163	0	0	120

UTOE 5 Badia e Catarelli	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	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	1.000	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.000	0	0	0	0	0	0

UTOE 6 San Marziale e Selvamaggio	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	170	0	0	1.279		0	
industriale–artigianale	1.500	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	300	0	0	0
turistico–ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	1.250	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	1.670	0	0	2.829	0	0	0

UTOE 7 Belvedere	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	38.309	3.396	1.720	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	5.050	1.500	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	43.359	4.896	1.720	0	0	0	0

UTOE 8 Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello	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	13.843	355	0	0		0	
industriale–artigianale	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	13.483	355	0	0	0	0	0

UTOE 9 Quartaia	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	4.572	0	0	0		0	
industriale–artigianale	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	4.572	0	0	0	0	0	0

UTOE 10 Pian dell'Olmino, piana della Maremmana e Montagnola	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	3.310	0	1.740	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	600
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	3.310	0	1.740	0	0	0	600

UTOE 11 fascia nord-ovest da Castel San Gimignano a Bibbiano	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	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
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	0	0	0	0	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	25.281	955	1.425	5.817		0	
industriale-artigianale	43.119	3.396	3.460	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	5.050	1.500	0	1.100	0	0	0
turistico-ricettiva	1.000	0	0	0	0	0	720
direzionale e di servizio	215	0	900	3.375	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	74.665	5.851	5.785	10.292	0	0	720

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	27.661	5.817	33.478		0	0	
industriale-artigianale	49.975	0	49.975	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	6.550	1.100	7.650	0	0	0	0
turistico-ricettiva	1.000	0	1.000	0	0	0	720
direzionale e di servizio	1.115	3.375	4.490	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	86.301	10.292	96.593	0	0	0	720

Titolo XI Trasformazioni

Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 118 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 identifica le trasformazioni che si attuano tramite interventi diretti, eventualmente soggetti a convenzione, o Piani Attuativi, la sigla AE le aree soggette a vincolo espropriativo e la sigla OP le opere pubbliche.
3. Le potenzialità edificatorie e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuna area di trasformazione indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere pubbliche. Sono esclusi da tale misura di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi nelle aree di trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto eventualmente disposto per contesti specifici nei successivi articoli; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal PO.
4. 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.

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.

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, previa individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo, e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

5. 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.
6. Le Tavole di progetto del PO forniscono 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.
7. 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) o, nel caso di aree soggette a trasferimento di Superficie Edificata, solo quanto indispensabile alla manutenzione; inoltre non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
 8. 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), 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. 119 Misure di compensazione urbanistica

1. Al fine di favorire la riqualificazione e il recupero ambientale delle aree dismesse o sottoutilizzate, in stato di degrado, con fabbricati e manufatti incongrui e/o interessate da condizioni di rischio geomorfologico e/o idraulico, in particolare per quanto riguarda le fasce a ridosso del corso del fiume Elsa in ambito urbano, il Piano Operativo prevede specifiche forme di compensazione urbanistica attraverso il riconoscimento di capacità edificatorie oggetto di trasferimento in aree non contigue (anche in differenti UTOE), con o senza individuazione di comparti discontinui obbligatori.
2. Il trasferimento con individuazione di comparti di perequazione discontinui obbligatori è disciplinato ai successivi Capi III÷XII, con indicazione degli eventuali incentivi riconosciuti in termini di diritti edificatori aggiuntivi, in riferimento a specifiche aree di intervento.
3. Il trasferimento senza individuazione di comparti discontinui obbligatori è disciplinato attraverso il riconoscimento di diritti edificatori – qualora l'intervento di demolizione nelle aree di “decollo” avvenga contestualmente alla nuova edificazione nelle aree di “atterraggio” – oppure la formazione di crediti edilizi – nel caso di demolizione anticipata, non contestuale –. Il trasferimento è condizionato alla demolizione totale delle strutture edilizie presenti, bonifica e ripristino della naturale condizione del suolo.

Le capacità edificatorie derivanti da diritti edificatori/crediti edilizi possono essere utilizzate esclusivamente nelle aree di trasformazione espressamente individuate ai successivi Capi III÷XII, senza indicazione di comparti di perequazione obbligatori.

Il Registro dei crediti edilizi è istituito per certificare la consistenza in termini di Superficie Edificabile degli edifici esistenti da trasferire.

L'iscrizione sul Registro dei crediti edilizi avviene successivamente all'espletamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia degli edifici da demolire, alla definizione della procedura di smaltimento dei rifiuti oggetto della demolizione e alla eventuale bonifica del sito. Quanto iscritto nel Registro sarà riportato anche nei certificati di destinazione urbanistica e, pertanto, l'immobile identificato catastalmente è da considerarsi come terreno su cui insiste una capacità edificatoria assegnata, anche ai fini della sua compravendita.

4. Sono aree individuate per il trasferimento delle superfici edificate (“decollo”), per le quali si prevede la completa demolizione delle strutture edilizie esistenti e il ripristino della naturale condizione del suolo, previa riqualificazione paesaggistica ed eventuale bonifica ove necessaria:

- ATd02.04 in via della Lisciata;
- ATd02.10 in località lo Spuntone.

Ulteriori superfici edificate da trasferire sono previste in riferimento a specifiche aree di intervento, come definito ai successivi Capi III÷XII, nel caso di contesti nei quali non è compatibile la ricostruzione, in tutto o in parte, degli immobili da demolire:

- ATd02.05 in via della Ferriera;
- ATd02.09, ex Stiver Coop.

Il Piano Operativo riconosce alle aree di “decollo” i seguenti incentivi in termini di diritti edificatori aggiuntivi:

- a) +15% della superficie edificata (SE) esistente legittima nel caso di demolizione totale delle strutture edilizie presenti e ripristino della naturale condizione del suolo;

- b) +25% della superficie edificata (SE) esistente legittima nel caso di demolizione totale delle strutture edilizie presenti e ripristino della naturale condizione del suolo e cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, dove esplicitamente previsto dalla disciplina di PO.

Gli incentivi sono finalizzati a promuovere una sollecita riqualificazione dei contesti in condizione di degrado a vantaggio della collettività e pertanto la loro fruizione è riconosciuta per le sole proposte che siano presentate entro 24 mesi dall'efficacia del Piano Operativo, in forma completa, ai fini dell'approvazione del Piano Attuativo o dei titoli abilitativi per la demolizione e la conseguente iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

Trascorsi 24 mesi dall'efficacia del PO nel caso b) l'incentivo si riduce al 15% della SE legittima, mentre nel caso a) non è riconosciuto alcun incentivo.

5. Analogamente sono individuate ai successivi Capi III÷XII le aree di "atterraggio" – identificate dalla sigla ATa – destinate ad accogliere le superfici edificate in trasferimento e/o i crediti edilizi, che si aggiungono alla capacità edificatoria assegnata dal PO all'area stessa, nelle proporzioni e con le modalità definite ai successivi Capi III÷XII.

6. Gli interventi di trasferimento di diritti edificatori sono soggetti a Piano Attuativo, comprendente sia le aree di "decollo" che le aree di "atterraggio".

Gli interventi di trasferimento di crediti edilizi sono soggetti a Progetto Unitario Convenzionato/intervento diretto convenzionato o, ove indicato ai successivi Capi III÷XII, a Piano Attuativo.

7. Per le seguenti capacità edificatorie residue maturate sulla base del RU vigente – crediti edilizi –, non attuabili nelle aree previste a seguito dell'entrata in vigore di norme sovraordinate relative al rischio geomorfologico, sismico o idraulico o in quanto non compatibili con il contesto dal punto di vista paesaggistico, il Piano Operativo stabilisce il trasferimento in aree non contigue con la formazione di comparti discontinui obbligatori individuati ai successivi Capi III÷XII:

- ATc01.01 - area RS7 di AT PA3 Fabbrichina (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) - SE di 1.250 mq. a destinazione residenziale (625 mq. da riuso e 625 mq. di nuova edificazione) e SE di 900 mq. a destinazione direzionale e di servizio (nuova edificazione); proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Art. 120 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 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;
- privilegiare 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, privilegiando le specie arboree con migliore capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e deposizione di materiale particolato fine e le specie non idroesigenti, 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 e l'uso di materiali e sistemi drenanti;
- prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- adottare soluzioni tecniche per il recupero e l'accumulo delle acque meteoriche e la distribuzione delle acque di riuso da destinare a usi domestici diversi da quello potabile;
- 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 ad alta efficienza e a basso consumo e 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. 815 del 27/08/2004) 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;
- privilegiare l'elettificazione delle tecnologie per usi domestici e la produzione di acqua calda con pannelli solari termici e la predisposizione per la ricarica per mezzi elettrici;
- supportare la raccolta differenziata dei rifiuti attraverso la predisposizione di aree/strutture dedicate.

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 e la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa; in particolare gli interventi sono subordinati alla possibilità di approvvigionamento idrico senza aggravio sulle risorse della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese e sul Fiume Elsa (principale elemento di connessione ecologica del sito) e all'allacciamento a sistemi di depurazione esistenti o a nuovi impianti dotati di trattamento secondario idoneo, al fine di non aggravare le criticità esistenti sullo stesso Fiume Elsa e suoi affluenti, interni ed esterni al sito Natura 2000;
- 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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Negli interventi di trasformazione nelle zone produttive e più in generale negli interventi riguardanti attività a carattere industriale e artigianale dovranno in particolare essere adottate specifiche misure coerenti ai seguenti obiettivi e criteri, dove possibile applicandole ad ambiti estesi e comprendendo anche insediamenti esistenti:
- prevenire il rischio di esposizione di persone a sostanze pericolose per la salute e impedire la contaminazione nel suolo e nelle altre matrici ambientali;
 - privilegiare l'utilizzo di acque di qualità inferiore, adatte al tipo di processo produttivo, recuperare e riciclare le acque di processo;
 - utilizzare tecnologie per il recupero delle risorse e il reimpiego degli scarti generati dai processi produttivi ai fini di ottimizzazione energetica, anche attivando iniziative di simbiosi industriale.

Art. 120 bis Disposizioni per la qualità e compatibilità paesaggistica dei progetti

1. Gli interventi di trasformazione ammessi dal PO devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento di un più compiuto assetto urbanistico e di una adeguata qualità e compatibilità paesaggistica.

Valgono per questo le seguenti disposizioni generali:

- l'intervento deve sempre assecondare la morfologia del terreno; laddove la pendenza del terreno lo consenta, soluzioni con spazi interrati o seminterrati devono contribuire a non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante;
 - i nuovi edifici devono essere collocati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera ove vi siano valori panoramici e bersagli visivi da conservare;
 - nei contesti di margine le sistemazioni esterne dovranno favorire una transizione graduale verso la campagna, anche attraverso opportune scelte di specie arboree e arbustive proprie dell'ambito rurale;
 - il progetto degli spazi a verde, in particolare, deve qualificarne l'immagine e la funzione, diversificando le zone alberate, a giardino, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
 - devono essere utilizzati materiali di qualità e durevoli nel tempo e finiture coerenti con il contesto.
2. Nei casi in cui le trasformazioni debbano essere più specificatamente orientate all'assetto definito in sede di Conferenza paesaggistica, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina specifica delle aree di trasformazione ai successivi Capi II÷XII, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria.

Non hanno carattere prescrittivo i sedimi dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi.

Capo II Interventi pubblici

Art. 121 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo, descritte ai seguenti commi, sono perimetrate 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 Parco di Bacio (AE01.01)

Il progetto prevede l'estensione del parco nella parte est fino a raggiungere via Livini, in modo da integrare maggiormente lo spazio aperto pubblico con la città e offrire ulteriori opportunità di collegamento tra Colle alta e Colle bassa.

Area di Intervento (ST): 11.915 mq.; riferimenti catastali: foglio 15, particelle 206, 207 e 868 e foglio 100, particella 17.

vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);

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);

fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904), riferito al Botro del Convento, tombato nell'ultimo tratto a est;

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

Disposizioni specifiche:

La sistemazione a parco sarà improntata alla minima modifica del contesto, con una caratterizzazione analoga a quella del parco esistente; le opere saranno finalizzate essenzialmente a rendere l'area accessibile e fruibile pedonalmente in sicurezza, conservando e valorizzando la vegetazione esistente e il corso d'acqua; in particolare l'intervento renderà possibile completare il collegamento pedonale tra il parcheggio di Bacio e via Livini.

5. Nuovo parcheggio in via C. Pisacane a Gracciano (AE04.01)

Il progetto prevede di attrezzare via Pisacane, sul lato verso l'Elsa, con parcheggi a raso, oltre all'adeguamento della sezione stradale predisponendo anche adeguati spazi per la percorrenza pedonale. Gli spazi per la sosta carrabile sono finalizzati sia al quartiere sia al parco fluviale e agli itinerari di fruizione del territorio aperto, in particolare legati ai luoghi legati al sistema delle acque.

Area di Intervento (ST): 2.165 mq.; riferimenti catastali: foglio 51, particelle 177, 178 e 632 (tutte in parte).

vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque); 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), essendo collocata a margine della fascia verde lungo il fiume Elsa;

grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;

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

Disposizioni specifiche:

L'intervento non prevede rimodellamenti del suolo, salvo quanto strettamente necessario a rendere utilizzabili gli spazi, né l'impermeabilizzazione delle superfici, ad eccezione di quanto destinato alla sede stradale, mantenendo inoltre per quanto possibile le alberature esistenti, qualificando il margine della fascia ripariale.

6. Riorganizzazione del nodo viario e riqualificazione urbana alle Grazie (AE08.01)

Il progetto prevede la modifica dell'assetto viario, in modo da allontanare il flusso di traffico principale dal complesso della chiesa e dalle altre attrezzature collettive, collegando direttamente via Volterrana con via G. M. Tolosani, L'intervento è finalizzato a migliorare la sicurezza della circolazione per tutte le componenti di traffico e a potenziare gli spazi pedonali, qualificando ulteriormente un importante luogo centrale della città.

Area di Intervento (ST): 17.445 mq.; riferimenti catastali: foglio 29, particelle 232, 348, 393 e 398 (in parte) e particelle 69 e 231.

Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Disposizioni specifiche:

La soluzione proposta prevede in particolare lo spostamento verso sud dell'asse della via Volterrana e l'inserimento di due nuove rotatorie all'intersezione con la strada per Borgatello e con via G. M. Tolosani, "declassando" il primo tratto di via Casolese, che rimane a servizio dei vicini insediamenti residenziali gravitanti su via Morozzi; sul primo tratto di via Casolese quindi dovrà essere inibito il flusso di traffico principale, di scorrimento, con la chiusura totale dell'ingresso/uscita carrabile a nord su via Volterrana oppure con adeguate misure di regolamentazione della circolazione carrabile – ad esempio senso unico da via G. M. Tolosani verso via Volterrana –. Di conseguenza sarà possibile ampliare lo spazio pedonale antistante il complesso delle Grazie e dotare il contesto di ulteriori spazi aperti a verde, rafforzando la centralità dei luoghi. Dovrà in ogni caso essere conservato e valorizzato l'impianto di matrice storica della viabilità con il mantenimento del tracciato esistente – opportunamente risistemato – per la percorrenza pedonale e ciclabile. Le fasce lungo la nuova viabilità saranno equipaggiate con elementi vegetazionali di filtro e di ambientazione.

7. Modifica dell'intersezione sulla S.P 541 Traversa Maremmana a nord di Pian dell'Olmino (AE10.01)

Il progetto – da mettere a punto di concerto con la Provincia di Siena (ente proprietario della strada) – prevede la modifica dell'intersezione stradale in corrispondenza del limite della zona produttiva di Pian dell'Olmino per migliorare la gestione dei flussi di traffico in entrata/uscita e l'attraversamento dell'insediamento urbano, oltre alla distribuzione dei flussi da/verso la S.P. 74.

Area di Intervento (ST): 2.250 mq.; riferimenti catastali: foglio 81, particelle 19, 20, 21, 315 e 372 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976);

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

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

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) ma allo stato attuale non si rilevano le caratteristiche proprie del bosco, trattandosi piuttosto di uno spazio incolto residuale tra due strade.

8. Nuova rotatoria sulla S.P. 541 Traversa Maremmana a sud di Pian dell'Olmino (AE10.02)

Il progetto – da mettere a punto di concerto con la Provincia di Siena (ente proprietario della strada) – prevede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza del limite della zona produttiva di Pian dell'Olmino, utile a migliorare la gestione dei flussi di traffico in entrata/uscita e l'attraversamento dell'insediamento urbano.

Area di Intervento (ST): 2.365 mq.; riferimenti catastali: foglio 81, particelle 68, 419 e 420 (in parte).

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976);

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;

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

Art. 122 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. Ampliamento del parcheggio di Bacio, via Dietro le mura (OP01.01)

Il progetto prevede il potenziamento del parcheggio a raso a servizio di Colle Alta, prolungando nell'area pianeggiante lungo il Borro del Convento il sistema di spazi di sosta esistente, dal quale anche lo spazio aggiuntivo

avrà accesso. Per l'individuazione dei nuovi stalli è ammesso un modesto rimodellamento del terreno, per quanto necessario a regolarizzare le superfici da destinare alla sosta, che saranno mantenute permeabili e dotate di alberature per l'ombreggiatura e di ambientazione.

Area di Intervento (ST): 2.205 mq.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);

aree sensibili di classe 2, in parte, per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Ampliamento del parcheggio del campo sportivo (OP01.02)

Il progetto prevede il potenziamento del parcheggio a raso a servizio di Colle Alta e del centro del capoluogo, Le superfici da destinare alla sosta saranno sistemate con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e dotate di alberature per l'ombreggiatura e di ambientazione.

Area di Intervento (ST): 3.520 mq.

Vincoli e tutele:

vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);

fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904), riferito al breve tratto che intercetta l'area all'estremità nord-ovest.

Art. 123 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità

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 gli accessi / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, la predisposizione di segnaletica adeguata, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati;
 - 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. In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:

- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
 - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
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'emergenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

Capo III *Trasformazioni nella UTOE 1 – Centro storico*

Art. 124 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificabile, piazza Arnolfo, via R. Bilenchi (ATc01.01)

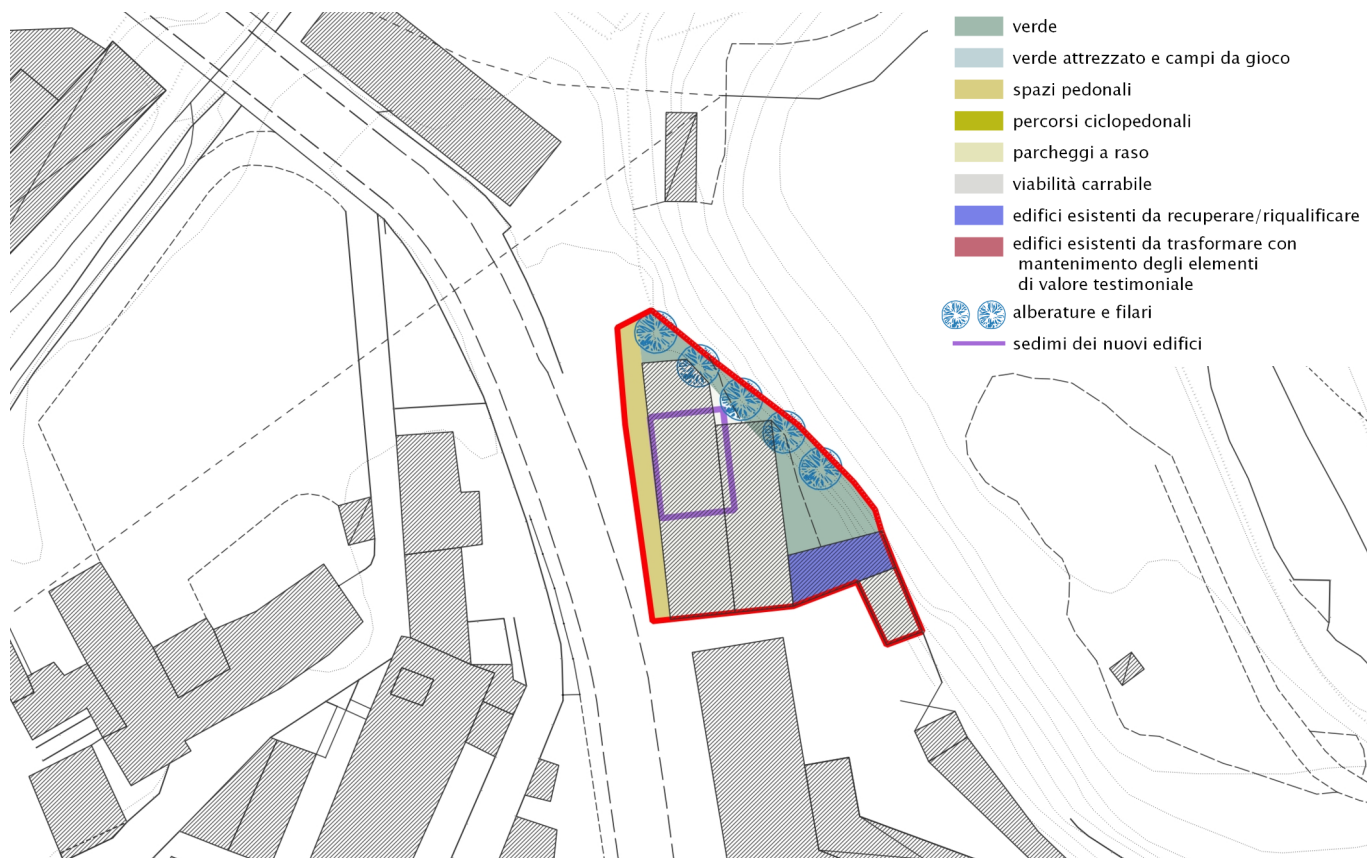
1. Il progetto prevede il trasferimento delle capacità edificatorie attribuite all'area dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica AT PA3 e la contestuale sistemazione degli spazi aperti tra piazza Arnolfo e via Bilenchi, accanto all'edificio della vecchia stazione ferroviaria, come piazza pedonale pubblica, in continuità con la piazza storica e con le aree di uso collettivo di più recente realizzazione, oltre al collegamento con il parcheggio sotterraneo.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 810 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) da trasferire nell'area di "atterraggio" ATa02.02 (Fabbrichina), come disciplinato all'art. 119 delle presenti Norme, pari a 900 mq. con destinazione per attività direzionali e di servizio e 625 mq. a destinazione residenziale;
 - Superficie edificabile (SE) da trasferire nell'area di "atterraggio" ATa04.08 a Spedaletto, come disciplinato all'art. 143 delle presenti Norme, pari a 625 mq. con destinazione residenziale.
4. Modalità di attuazione: opera pubblica.
5. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque), in parte;
 - grado 5 di rischio archeologico, riferito ad aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.
6. Disposizioni specifiche: –

Art. 124 bis Riqualficazione in via R. Bilenchi (AT01.02)

1. Il progetto prevede la riqualficazione dell'area, recuperando l'edificio di valore storico documentale e riconvertendo gli altri fabbricati a destinazione residenziale e/o per attività direzionali e di servizio, integrando contestualmente le dotazioni pubbliche e di uso collettivo.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.025 mq.
Superficie edificabile (SE) massima (da demolizione e ricostruzione): 350 mq.
numero alloggi massimo: 4
numero piani fuori terra massimo: 3, oltre ad eventuale basamento seminterrato per allineare la quota del piano terra a quella di via Bilenchi
Indice di Copertura massimo: 40%
opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di una fascia per l'allargamento dello spazio pedonale su via Bilenchi per almeno 100 mq.
- 3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato
- 4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque).
- 5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo volume dovrà essere configurato in relazione all'edificio esistente su via Bilenchi, evitando la completa occlusione del varco verso il fiume e la campagna oltre l'Elsa, anche per valorizzare gli edifici di antica formazione a sud del comparto e lo stesso fabbricato da recuperare compreso nell'intervento, posto a sud-est, al quale è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con destinazione a residenza.



schema di riferimento

Art. 124 ter Recupero e riqualificazione in via Beltramini, via Usimbardi, via delle Casette (AT01.03)

1. Il progetto prevede il recupero del Palazzo Branconi, attualmente dismesso, con eliminazione delle superfetazioni nella corte interna e riconfigurazione del volume, di più recente costruzione, su via delle Casette.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 550 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: –
 - numero alloggi massimo: 7
 - numero piani fuori terra massimo: 3 per il volume su via delle Casette; come esistente, salvo altezze maggiori per il blocco scale/ascensore, per Palazzo Branconi
 - Indice di Copertura massimo: –
 - opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);

- grado 5 di rischio archeologico (in parte marginale), riferito ad aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

L'immobile è stato sottoposto alla verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del D.lgs.42/2004; a seguito della procedura di accertamento dei requisiti da parte delle Soprintendenze competenti con nota prot. 14028 del 09/11/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana è stato comunicato che l'immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D.lgs. 42/2004.

5. Disposizioni specifiche:

Al Palazzo Branconi (edificio 01), con destinazione per attività direzionali e al piano terra e residenza ai piani superiori, è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4). I prospetti su via Beltramini e via Usimbardi dovranno essere mantenuti inalterati fatte salve eventuali modifiche finalizzate alla ricomposizione dell'unitarietà della facciata e al miglioramento dei parametri igienico-sanitari (sempre nel rispetto della partitura principale originale) e con possibilità di evidenziazione del piano terra come basamento dell'edificio tramite marcapiano e materiali di finitura. Per i collegamenti verticali è consentita la realizzazione di un volume esterno alla sagoma esistente, da localizzare all'interno della corte (B).

L'intervento prevede contestualmente la demolizione di tutti i fabbricati e manufatti a un livello presenti nella corte (A) che dovrà essere riqualificata; è ammesso l'uso come spazio per la sosta stanziale, con accesso carrabile da via delle Casette e/o via Beltramini, con eventuale parziale abbassamento di quota per raccordare la differenza di quota tra le due strade.

All'edificio su via delle Casette (02) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), con ricomposizione dei volumi esistenti, privi di valore storico documentale, e realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica disposto su 3 piani (per una SE complessiva non superiore a 110 mq.), mantenendo l'allineamento sulla via.



Art. 124 quater Completamento residenziale in viale della Rimembranza (AT01.04) – abrogato

Capo IV Trasformazioni nella UTOE 2 – Colle bassa e fondovalle nord dell'Elsa

Art. 125 Riqualificazione in viale A. Gramsci (AT02.01)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, recuperando gli edifici con valore di archeologia industriale e riconvertendo gli altri manufatti a destinazione terziaria e residenziale, integrando contestualmente le dotazioni pubbliche e di uso collettivo.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 16.860 mq.

Superficie edificabile (SE) massima per interventi di riconversione (E): 1.850 mq. per attività direzionali e di servizio, attività commerciali al dettaglio e residenza; la destinazione per esercizi di vicinato o somministrazione di alimenti e bevande e per medie strutture di vendita è ammessa per una quota della SE massima di 800 mq.; la residenza è ammessa per una quota della SE massima di 400 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.400 mq. (minimo 56 posti auto);
- realizzazione e cessione di piazza pubblica per almeno 650 mq.;
- realizzazione del tratto stradale di collegamento a viale Gramsci, con nuova intersezione sul viale, e adeguamento della viabilità parallela a viale Gramsci.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966), in parte marginale.

5. Disposizioni specifiche:



Per l'area individuata con la lettera A nello schema precedente, con destinazione per attività direzionali e di servizio, è previsto un intervento di recupero degli elementi di valore testimoniale legati alla storia industriale, salvaguardando in particolare le facciate del sistema costituito da due volumi abbinati con copertura a volta a botte; sono pertanto ammessi lo "svuotamento" dei due edifici e la realizzazione di un nuovo volume all'interno delle facciate originali, opportunamente consolidate, anche con altezza superiore a quella esistente purché non eccedente 14 ml., con massimo 2 piani, e senza incremento di SE rispetto all'esistente.

Per l'area E i nuovi volumi derivanti dalla riconversione dovranno relazionarsi con le preesistenze di archeologia industriale valorizzandone la percezione.

Il parcheggio pubblico sarà localizzato nell'area compresa tra il percorso ciclopeditonale e viale Gramsci a nord (B); lo spazio pedonale pubblico sarà individuato tra il percorso ciclopeditonale e viale Gramsci a sud (C), dove è previsto un punto di accesso carrabile al comparto, adeguando il passaggio esistente; un secondo accesso carrabile potrà essere previsto a nord, in corrispondenza del parcheggio pubblico.

La fascia a monte (D), in pendio, dovrà essere mantenuta a verde, valorizzando la vegetazione esistente.



schema di riferimento

Art. 126 Riquilificazione in via F. Livini, Fabbričina (ATa02.02)

1. Il progetto prevede la riquilificazione dell'area, a completamento della riconversione dell'ambito tra via Livini e viale Gramsci, con il trasferimento di superfici edificabili dall'area ATc01.01 di cui all'art. 124 delle presenti Norme, e il recupero del complesso dell'ex opificio Vulcania.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 12.065 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 900 mq. per attività direzionali e di servizio e 625 mq. per residenza da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi dall'area ATc01.01; il trasferimento dei diritti edificatori/crediti edilizi nella misura del 100% è da intendersi obbligatorio;

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 40%

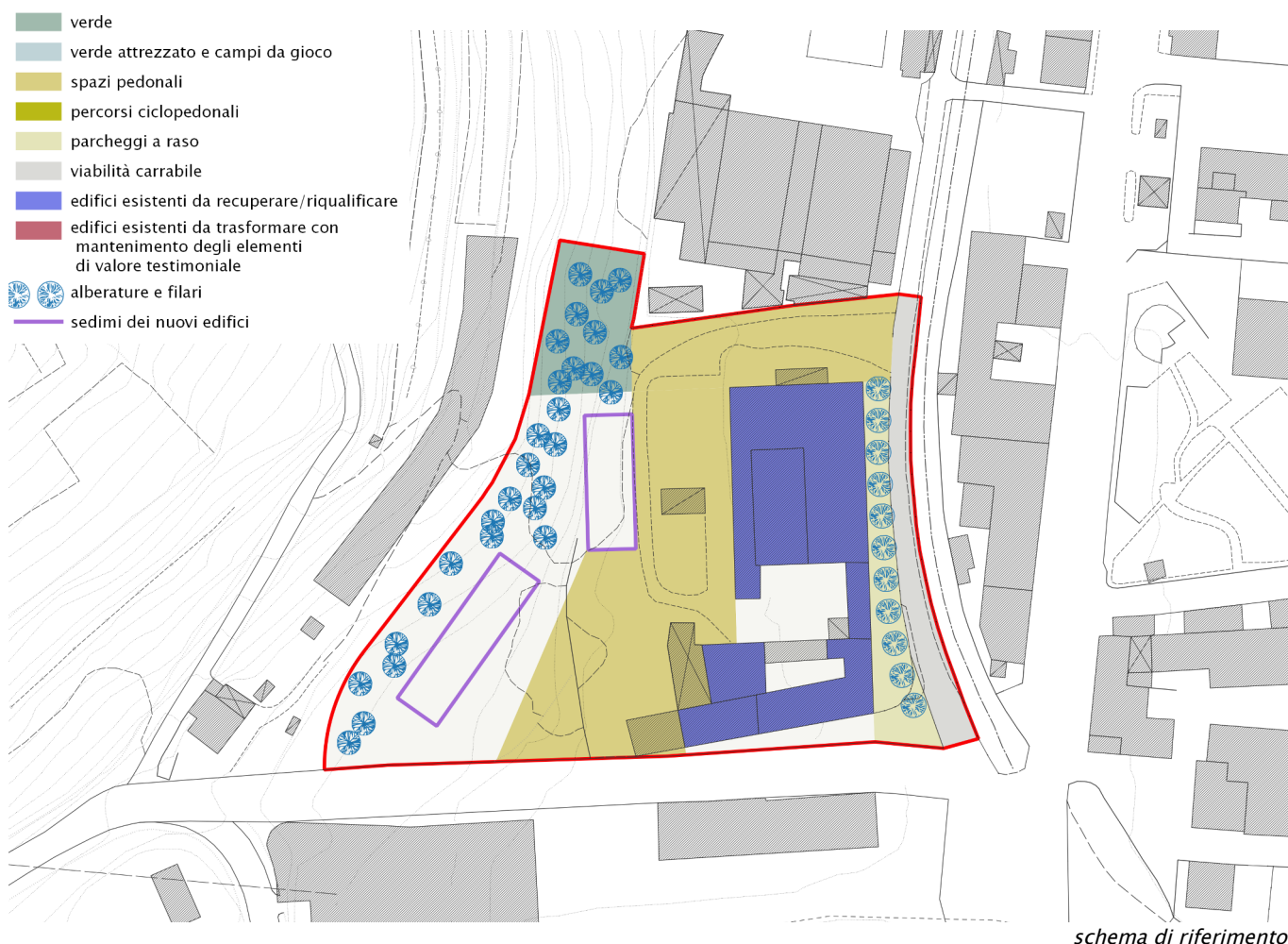
opere ed attrezzature pubbliche:

 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 550 mq. (minimo 22 posti auto);
 - realizzazione e cessione di spazio pedonale pubblico (piazza) per almeno 750 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966), per la maggior parte.

L'area è interessata dal sito denominato Area Industria ceramica La Fabbričina–ex Vulcania (SI129) con iter chiuso con certificazione di avvenuta bonifica, per il quale valgono le disposizioni della L.R. 25/1998.
5. Disposizioni specifiche:

Gli accessi carrabili sono previsti dalla strada parallela a viale Gramsci e dalla viabilità interna al comparto AT02.03; è pertanto consentita la realizzazione di tale viabilità indipendentemente dall'attuazione dell'intervento AT02.03, integrando in tal senso la convenzione.

Per l'ex Vulcania sono da ritenersi compatibili le destinazioni per attività direzionali e di servizio, oltre a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, con modalità da stabilire nella convenzione. Sono ammesse, quale integrazione alla/e destinazione/i principale/i, esercizi di vicinato e attività di somministrazione alimenti e bevande (per una quota non superiore al 25% della SE totale). Le discipline di intervento saranno definite in dettaglio nella pianificazione attuativa prevedendo, per quanto possibile in considerazione dello stato di conservazione, la salvaguardia dei volumi esistenti, di interesse storico-documentale e di valore identitario.



Art. 127 Completamento dell'intervento residenziale di via F. Livini, il Poggino (AT02.03)

1. Il progetto prevede il completamento dell'intervento a destinazione residenziale rimasto da tempo interrotto, perfezionando le opere edilizie e le sistemazioni esterne ai fini dell'utilizzo degli immobili.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 5.305 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: esistente
 - numero alloggi massimo: esistenti
 - numero piani fuori terra massimo: esistenti
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione della viabilità interna di servizio all'edificio.
 - Indice di Copertura massimo: esistente
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966), in parte.
5. Disposizioni specifiche: –

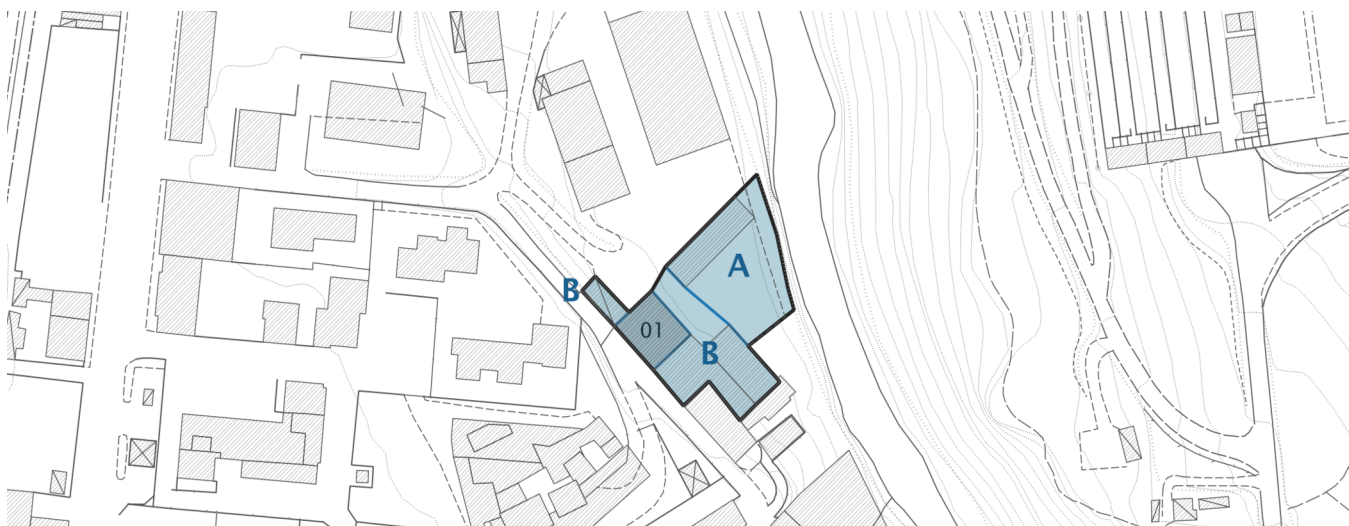
Art. 128 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via della Lisciata (ATd02.04)

1. Il progetto prevede la demolizione totale delle strutture edilizie presenti e il ripristino della naturale condizione del suolo, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 5.485 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di "atterraggio" con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 1.560 mq. –.
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di "atterraggio", oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
5. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - fascia di rispetto cimiteriale.
6. Disposizioni specifiche:
La destinazione dell'area dovrà essere pienamente compatibile con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione.

Art. 129 Riqualificazione in via della Ferriera con trasferimento di Superficie Edificata (ATd02.05)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area come pertinenza dell'edificio residenziale esistente, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa, con la demolizione dei fabbricati e dei manufatti in condizione di abbandono e di degrado.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.740 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di "atterraggio" con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima (nelle parti indicate con le lettere A e B nello schema seguente) – stimata in 650 mq.;
 - cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area A, previa demolizione totale delle strutture edilizie presenti e ripristino della naturale condizione del suolo, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (parco dell'Elsa) compatibili con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione.
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di "atterraggio", oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
5. Vincoli e tutele:
 - fascia di rispetto cimiteriale.

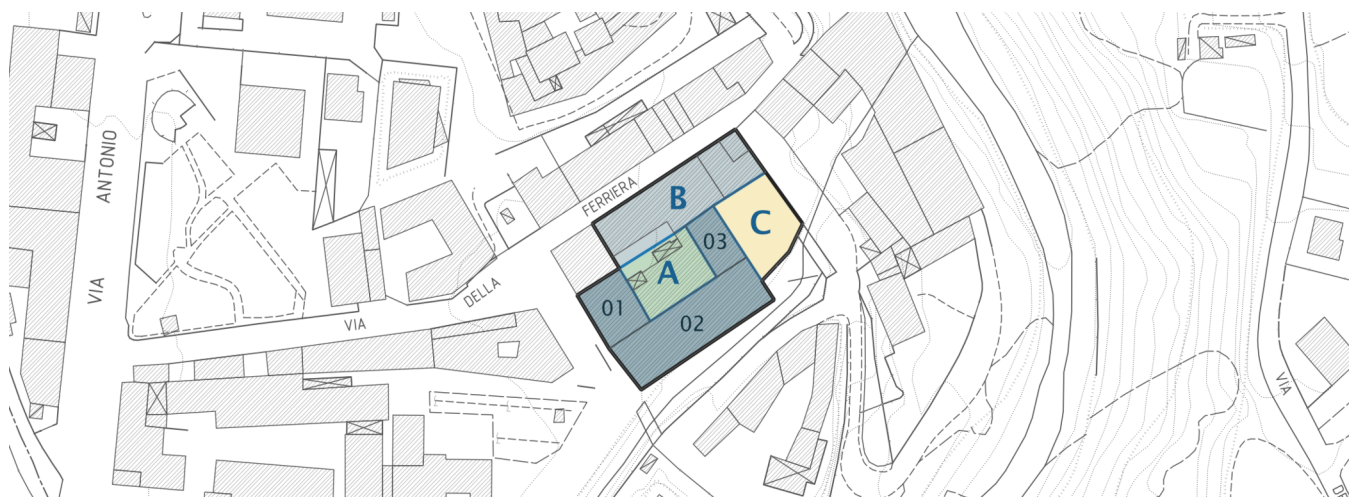
Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi in parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
6. Disposizioni specifiche:
All'edificio esistente già recuperato (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
Gli spazi aperti non soggetti a cessione (B) risultanti dalla demolizione dovranno essere sistemati con trattamento permeabile o semipermeabile.



Art. 130 Riqualficazione in via della Ferriera (AT02.06)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area a destinazione residenziale, con il completo recupero degli edifici principali e di interesse storico documentale – valorizzando anche l'affaccio sulla gora – e la riorganizzazione dei fabbricati in condizioni di abbandono, eliminando i manufatti fatiscenti e incongrui e ripristinando superfici permeabili in un contesto densamente coperto e/o pavimentato.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 2.370 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: esistente
 numero alloggi massimo: non definito
 numero piani fuori terra massimo: altezza massima esistente Indice di Copertura massimo: –
 opere ed attrezzature pubbliche: –
 - realizzazione e cessione di spazio aperto pedonale pubblico (piazza) per almeno 300 mq. nell'area C.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
 - fascia di rispetto cimiteriale, in parte.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
5. Disposizioni specifiche:
 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).
 Per i fabbricati nell'area B sono ammessi interventi di ristrutturazione finalizzati a “diradare” l'edificazione per renderla meglio compatibile all'uso residenziale ricavando spazi aperti privati in forma di piccoli patii o corti e/o arretrando i volumi costruiti rispetto a via della Ferriera.
 È prevista infine la rimozione di tutti i manufatti nell'area A, che potrà essere sistemata con trattamento permeabile o semipermeabile come pertinenza degli altri edifici.



Art. 131 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata al Ponte di Spugna, via dei Cipressi (ATd02.07)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area in collegamento con il Parco fluviale dell'Elsa, con demolizione dei fabbricati legati alle precedenti attività produttive (lavorazione del marmo).
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 15.250 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire nell'area di "atterraggio" ATa04.05, come disciplinato all'art. 140 delle presenti Norme, con destinazione residenziale pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 800 mq. –;
 - cessione gratuita dell'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, previa demolizione totale delle strutture edilizie presenti, bonifica e ripristino della naturale condizione del suolo, e di un'ulteriore area lungo il corso dell'Elsa, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, come rappresentata nella Tavola di progetto del PO, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (parco).
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo esteso anche all'intervento ATa04.05.
5. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi) nella fascia più a ridosso dell'Elsa.
6. Disposizioni specifiche:
Nella fascia esterna al perimetro del territorio urbanizzato, appartenente al contesto fluviale, si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica.

Art. 132 Ampliamento della struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della casa di riposo al fine di disporre di spazi aggiuntivi per l'accoglienza e per le attività di supporto.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.940 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 215 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: non superiore al numero massimo di piani esistenti
Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche:
 - dotazioni pubbliche, anche fuori comparto, che saranno stabilite dalla convenzione.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966).

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.

5. Disposizioni specifiche:

Le addizioni volumetriche potranno essere realizzate anche attraverso la sopraelevazione di corpi di fabbrica di altezza inferiore a quella massima. Per il complesso si intendono comunque ammessi gli interventi previsti dalla disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere mantenute e potenziate le alberature lungo l'ex tracciato ferroviario con il percorso della Via Francigena.

Art. 133 Riqualficazione ex Stiver Coop, Fontibona (ATd02.09)

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso produttivo dismesso, oltre al recupero di un edificio a destinazione residenziale, con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 16.160 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.475 mq. a destinazione per attività direzionali e di servizio

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 600 mq. (minimo 24 posti auto);
- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 600 mq.
- sistemazione e cessione della strada di accesso all'edificio già realizzato (indicato con la lettera D nello schema sottostante).

3. Compensazione urbanistica:

- Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di "atterraggio" con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima nella parte nord (indicata con la lettera A nello schema sottostante) – stimata in 3.680 mq. – alla quale deve essere sottratta la SE realizzata nell'edificio residenziale (indicato con la lettera D nello schema sottostante) – stimata in 1.860 mq. –;
- Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di "atterraggio" con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 70% della SE esistente legittima nella parte sud (indicata con la lettera B nello schema sottostante) – stimato in 2.475 mq. – al quale deve essere sottratta la SE edificabile a destinazione per attività direzionali e di servizio da realizzare nell'area indicata al precedente comma;
- cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area A, previa demolizione totale delle strutture edilizie presenti e ripristino della naturale condizione del suolo, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (quali piazza, verde attrezzato, impianti sportivi, parcheggio).

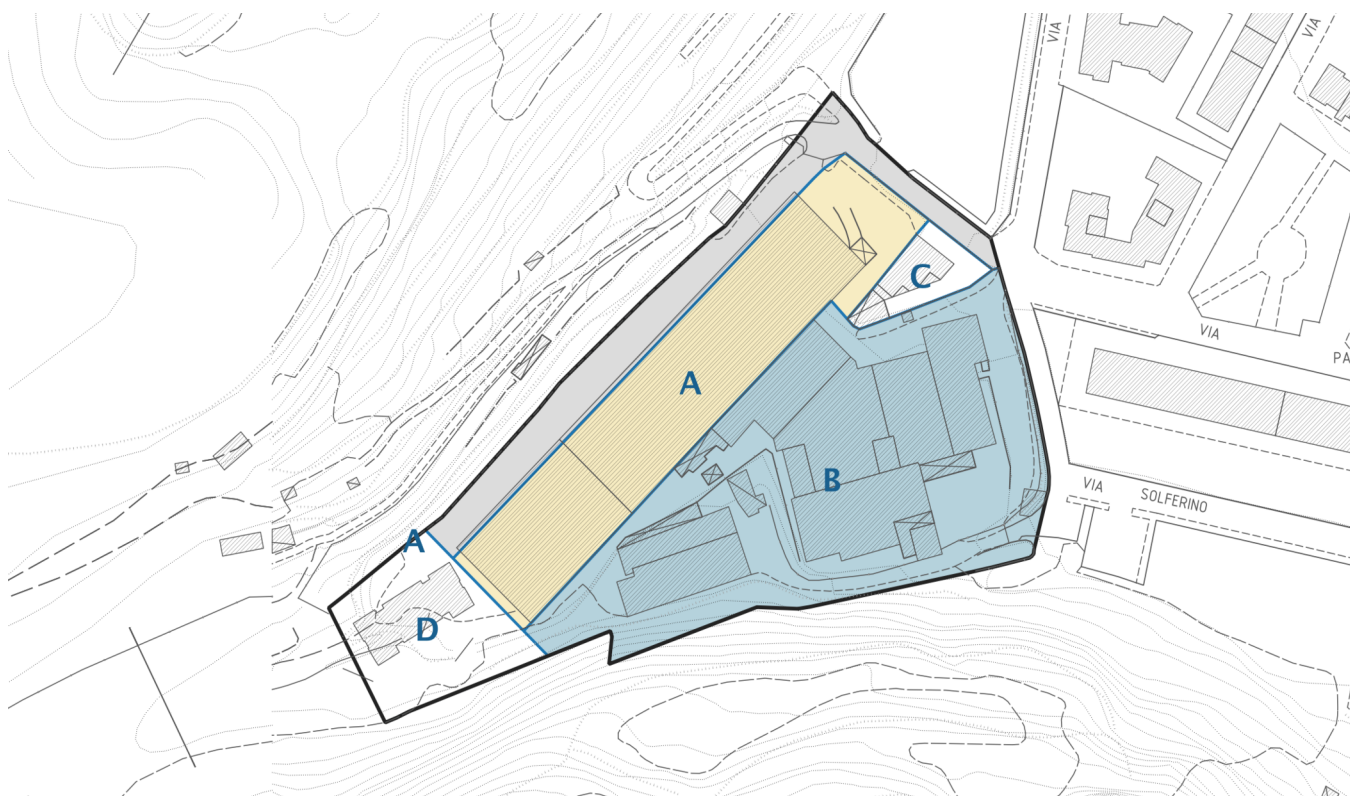
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

5. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966);
- 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), nella fascia lungo il margine a sud.

L'area è interessata dal sito denominato Fontibuona s.r.l. (Ex Vetrerie Stiver-Coop) (SI026bis) con iter attivo con valutazione della necessità di intervento di bonifica, per il quale valgono le disposizioni della L.R. 25/1998.

6. Disposizioni specifiche:



I nuovi spazi pubblici da realizzare dovranno essere localizzati in continuità con le aree da cedere, in modo da facilitarne la fruizione e la gestione.

All'edificio da recuperare (indicato con la lettera C nello schema precedente) e all'edificio residenziale esistente (D) si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



schema di riferimento

Art. 134 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via dello Spuntone (ATd02.10)

1. Il progetto prevede la demolizione totale delle strutture edilizie presenti e il ripristino della naturale condizione del suolo, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 9.455 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di “atterraggio” con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 5.100 mq. –.
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di “atterraggio”, oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell’iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
La previsione è attuabile per singoli stralci, riferiti a uno o più lotti edificati.
5. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - fascia di rispetto degli elettrodotti, in parte.

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l’area è da ritenersi in buona parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
6. Disposizioni specifiche:
La destinazione dell’area dovrà essere pienamente compatibile con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni che possano comportare un’eccessiva antropizzazione.

Capo V *Trasformazioni nella UTOE 3 – Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa*

Art. 135 Completamento dell'insediamento a Campolungo (AT03.01)

1. Il progetto prevede di portare a compimento il riassetto di Campolungo, con un intervento di nuova edificazione residenziale e con l'integrazione delle dotazioni pubbliche anche a supporto delle importanti attrezzature di interesse collettivo presenti nell'intorno.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 7.515 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.375 mq.
 - numero alloggi massimo: 14
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 35%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di spazi pedonali pubblici (area C nello schema sottostante) per almeno 900 mq.;
 - cessione di area da destinare a parcheggi (area D nello schema sottostante) per almeno 1.350 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:



La nuova edificazione (area A e area B nello schema precedente) dovrà porsi in continuità con l'impianto esistente, anche per materiali e finiture.



Art. 135 bis Completamento residenziale in via E. Curiel, via Venezia (AT03.02)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione residenziale a chiusura di un intervento di completamento avviato con il Regolamento Urbanistico, all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.520 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 110 mq.
 - numero alloggi massimo: 1
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - sistemazione del percorso pedonale pubblico di collegamento tra via Curiel e via Venezia, a sud del comparto.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP, in parte.
5. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere per quanto possibile salvaguardate le alberature presenti nella fascia a sud dell'area.
È consentito l'accesso carrabile da via Venezia.

Capo VI *Trasformazioni nella UTOE 4 – Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa*

Art. 136 Riqualficazione in via Fratelli Bandiera – area nord – (AT04.01)

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso produttivo, liberando la fascia lungo l'Elsa, con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 5.680 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq. a destinazione residenziale
numero alloggi massimo: 12
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 375 mq. (minimo 15 posti auto);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico, con sistemazioni vegetazionali adeguate al contesto fluviale adiacente, per almeno 800 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);
 - grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
Il progetto dovrà privilegiare il ripristino di superfici permeabili nella fascia ovest e l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume; nella fascia adiacente al contesto fluviale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica. La disposizione degli spazi di uso pubblico o collettivo dovrà inoltre consentire il collegamento pedonale diretto tra via F.lli Bandiera e la fascia lungo l'Elsa.
Il nuovo assetto dovrà essere coordinato con l'impianto esito di riconversione realizzato immediatamente a nord dell'area.

Art. 137 Riqualficazione in via Fratelli Bandiera – area centrale – (AT04.02)

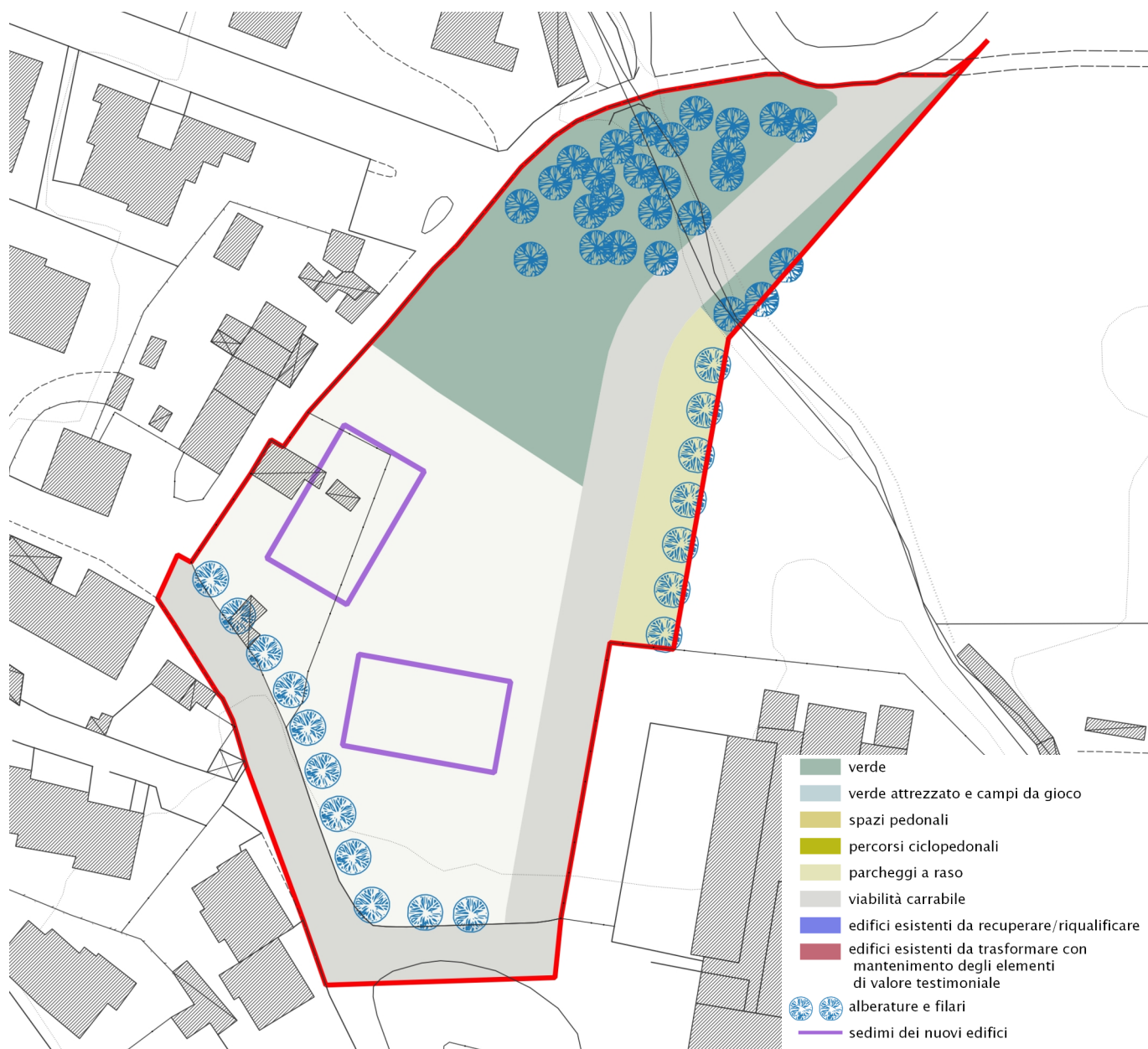
1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa, con la riconversione del fabbricato produttivo e il recupero della palazzina esistente a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 2.360 mq.
Superficie edificabile (SE) massima (da demolizione e ricostruzione): 375 mq. a destinazione residenziale
numero alloggi massimo: 4
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 mq. (minimo 4 posti auto);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico, con sistemazioni vegetazionali adeguate al contesto fluviale adiacente, per almeno 350 mq.
3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
Il progetto dovrà privilegiare il ripristino di superfici permeabili nella fascia ovest e l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume; nella fascia adiacente al contesto fluviale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità

Alla palazzina è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), con mantenimento del sedime esistente e senza incremento di SE.

1. Il progetto prevede la riconversione del complesso produttivo dismesso, liberando la fascia lungo l'Elsa, con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.715 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq. a destinazione residenziale
numero alloggi massimo: 4
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 30%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 375 mq. (minimo 15 posti auto).
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);
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:
Il progetto dovrà privilegiare l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume.
L'accesso carrabile dovrà essere previsto dalla viabilità esistente a sud.
Il parcheggio pubblico sarà localizzato nella fascia lungo via F.lli Bandiera.

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione della viabilità e delle dotazioni pubbliche e trasferimento delle superfici edificate dall'area ATd2.07 di cui all'art. 131 delle presenti Norme.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 8.815 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.100 mq. (circa 800 mq. stimati da trasferimento con incremento quale misura incentivante per cessione e opere)
 - numero alloggi massimo: 10
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione del collegamento stradale tra via Buonriposo e via Saffi, con attraversamento del torrente Scarna;
 - cessione delle aree residuali tra il complesso scolastico e la nuova viabilità e a fianco della nuova viabilità a monte del torrente Scarna, da destinare a parcheggi e verde pubblico.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo esteso anche all'intervento ATd02.07.
4. Vincoli e tutele:
 - grado 3 di rischio archeologico, riferito ad aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito;
 - fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904) riferita al torrente Scarna;
 - aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata su via Buonriposo, in modo da mantenere prevalentemente a verde le aree prossime al corso d'acqua, che dovrà essere tutelato e valorizzato quale elemento di importante valenza ecologica.



schema di riferimento

Art. 141 Completamento residenziale in via Fratelli Bandiera a Gracciano (AT04.06)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a completamento del tessuto urbano con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 1.895 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 240 mq.
 numero alloggi massimo: 3
 numero piani fuori terra massimo: 2
 opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 200 mq. (minimo 8 posti auto);
 - cessione della strada di accesso da via F.lli Bandiera.
 Indice di Copertura massimo: 30%
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
 Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi quasi totalmente esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.

5. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile al lotto dovrà essere previsto dalla strada interna, ammettendo solo accessi pedonali da via F.lli Bandiera.

Art. 142 Riqualficazione a Le Nove (AT04.07)

1. Il progetto è finalizzato al recupero e alla riqualficazione di un importante complesso di matrice storica – “opificio andante ad acqua” che è stato cartiera, mulino e gualchiera –, da tempo in condizioni di parziale abbandono anche con fenomeni di degrado, valorizzandone la posizione lungo l'itinerario della Via Francigena (variante di Quartaia).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.670 mq.

Superficie edificabile (SE) massima da demolizione e ricostruzione: 200 mq. nella parte ovest (a destinazione residenziale), oltre alla sopraelevazione nella parte est

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 1 (oltre al basamento esistente)

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 – con particolare riferimento all'itinerario della Via Francigena e alla tutela dei lavatoi posti poco oltre il complesso –, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conservazione dei macchinari della cartiera ancora presenti all'interno dei fabbricati di antica formazione e le modalità di fruizione pubblica dei locali che li contengono con finalità culturali e didattiche.

4. Vincoli e tutele:

- area di pertinenza degli aggregati;

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

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi in buona parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.

5. Disposizioni specifiche:

La parte di più antica formazione, a est, lungo l'Elsa, dovrà essere recuperata mantenendo gli elementi caratterizzanti il complesso, compreso lo spazio aperto che affaccia sulla strada e il muro che lo recinta (B), rimuovendo invece il capannone costruito alla fine degli anni '70, le strutture e i manufatti precari e fatiscenti presenti nella parte retrostante e a ridosso del fiume, in modo da individuare un'adeguata fascia verde a potenziare la connessione fluviale (C), nella quale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica. 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); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) con possibilità di sopraelevazione attraverso l'aggiunta di un ulteriore piano sul terrazzo di copertura (comunque entro l'altezza massima dell'edificio 01). Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni per le destinazioni d'uso definite all'art. 75 delle presenti Norme.

Nella parte a ovest della strada che porta al Pettiere (A) è ammesso un intervento di demolizione e realizzazione di un nuovo volume a destinazione residenziale ad un piano mantenendo il basamento esistente, dove potranno essere ricavati locali accessori e autorimesse pertinenziali.



Art. 143 Completamento residenziale a Spedaletto (ATa04.08)

1. Il progetto prevede la ridefinizione del margine urbano attraverso nuova edificazione e integrazione delle dotazioni pubbliche, con il trasferimento delle superfici edificabili a destinazione residenziale dall'area ATc01.01 di cui all'art. 124 delle presenti Norme.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 4.360 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq. di cui 625 mq. da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi dall'area ATc01.01; il trasferimento dei diritti edificatori/crediti edilizi nella misura del 100% è da intendersi obbligatorio
 - numero alloggi massimo: 10
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 30%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 250 mq. (minimo 10 posti auto);
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.
3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - grado 4 di rischio archeologico, riferito ad aree con presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche: –



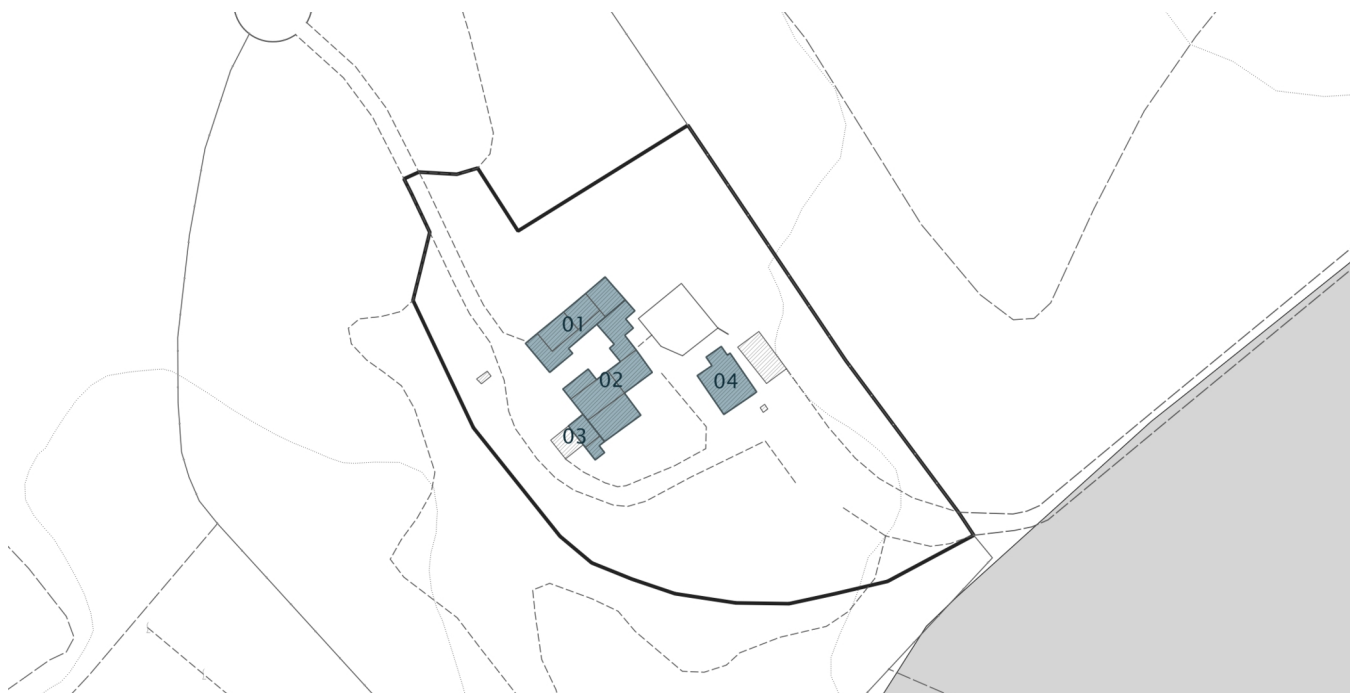
Art. 144 Riqualificazione a Le Caldane (AT04.09) – abrogato

1. Il progetto prevede l'integrazione della struttura ricettiva per quanto riguarda gli spazi di servizio, in particolare *reception* e ristorante, con una parziale riorganizzazione delle sistemazioni esterne.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 11.715 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 120 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 – con particolare riferimento all'itinerario della Via Francigena che lambisce la struttura –, 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:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
 - 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), nella parte sud-est, che comprende il parcheggio a raso esistente.
5. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi, a un solo livello, potranno essere realizzati per l'ampliamento della *reception* (03) e/o per l'ampliamento del ristorante (04); in quest'ultimo caso l'ampliamento sarà collocato a nord, interessando l'area attualmente occupata dalla piscina scoperta che sarà rilocalizzata in posizione più defilata, nella parte nord della pertinenza. A tali edifici (03 e 04) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con le possibilità di addizione volumetrica sopra descritte.

Non sono ammesse ulteriori superfici pavimentate salvo nell'area dell'attuale piscina; il percorso carrabile e l'area di parcheggio dovranno rimanere sterrati. Dovranno inoltre essere tutelate le alberature e le aree boscate e dovranno essere evitate sistemazioni esterne non coerenti al contesto rurale.

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



Art. 145 bis Completamento residenziale a Gracciano, via Talamone (AT04.11)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione residenziale di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano; l'area appartiene ad una lottizzazione per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 1.235 mq.
 Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.
 numero alloggi massimo: 3
 numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 35%
 opere ed attrezzature pubbliche: -
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche: -

Art. 145 ter Riqualficazione in via Fratelli Bandiera – area sud-ovest (AT04.12)

1. Il progetto prevede la riconversione di un'area dismessa e in condizioni di degrado, liberando la fascia lungo l'Elsa, con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 area di intervento (ST): 1.885 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: 3

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di area da destinare a verde pubblico, con sistemazioni vegetazionali adeguate al contesto fluviale adiacente, per almeno 400 mq.

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);
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà privilegiare il ripristino di superfici permeabili nella fascia ovest e l'apertura di nuovi varchi visuali verso il fiume; nella fascia adiacente al contesto fluviale si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica. La disposizione degli spazi di uso pubblico o collettivo dovrà consentire il collegamento pedonale tra la viabilità a sud e la fascia lungo l'Elsa.

Art. 145 quater Completamento residenziale a Gracciano, via F.lli Bandiera, via N. Bixio (AT04.13)

1. Il progetto prevede la ridefinizione di un'area interna al tessuto urbano attraverso nuova edificazione e integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.035 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione della strada carrabile di servizio ai lotti, con accesso da via F.lli Bandiera;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 325 mq. (minimo 13 posti auto);
- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 450 mq.

3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

L'area destinata a verde pubblico sarà individuata nella fascia inedificata prossima a via F.lli Bandiera.

Capo VII *Trasformazioni nella UTOE 5 – Badia e Catarelli*

Art. 146 *Ampliamento della struttura ricettiva alla Badia di Spugna (AT05.01)*

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura alberghiera, con l'inserimento di nuovi volumi ipogei, sfruttando anche l'andamento del terreno, in modo da salvaguardare e valorizzare il complesso antico e il parco.

L'intervento è stato sottoposto alla procedura concertativa preventiva prevista ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena relativa alle trasformazioni previste all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, che si è conclusa con parere favorevole espresso dalla Commissione Provinciale preposta (prot. 47543 del 24/03/2014).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 14.365 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 0 (volumi da realizzare interrati o seminterrati)

Indice di Copertura massimo: –

opere ed attrezzature pubbliche:

- opere pubbliche a supporto del Parco fluviale che saranno stabilite dalla convenzione.

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 dei Beni Storico-Architettonici;
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- fascia di rispetto degli elettrodotti, in parte.

Il complesso – Villa Badia a Spugna, ex Sagrestia e Abbazia di S. Salvatore – è bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con il seguente quadro vincolistico:

- Villa Badia a Spugna – D.M. 24/05/1991 – riferimenti catastali foglio 35 particella 92;
- Villa Badia di Spugna e Ex Sacrestia e Abbazia di S. Salvatore a Spugna – riferimenti catastali foglio 35 particelle 92, 93 e 476 (tutte in parte).

5. Disposizioni specifiche:

L'ampliamento è previsto attraverso la realizzazione di due nuovi volumi interrati, uno in prossimità dell'immobile principale (area A nello schema seguente), uno adiacente alla struttura ipogea esistente destinata ad attività convegnistica (area B), oltre al recupero e riuso del volume della cisterna di raccolta delle acque piovane, salvaguardando il parco e le alberature che delimitano il viale di accesso.

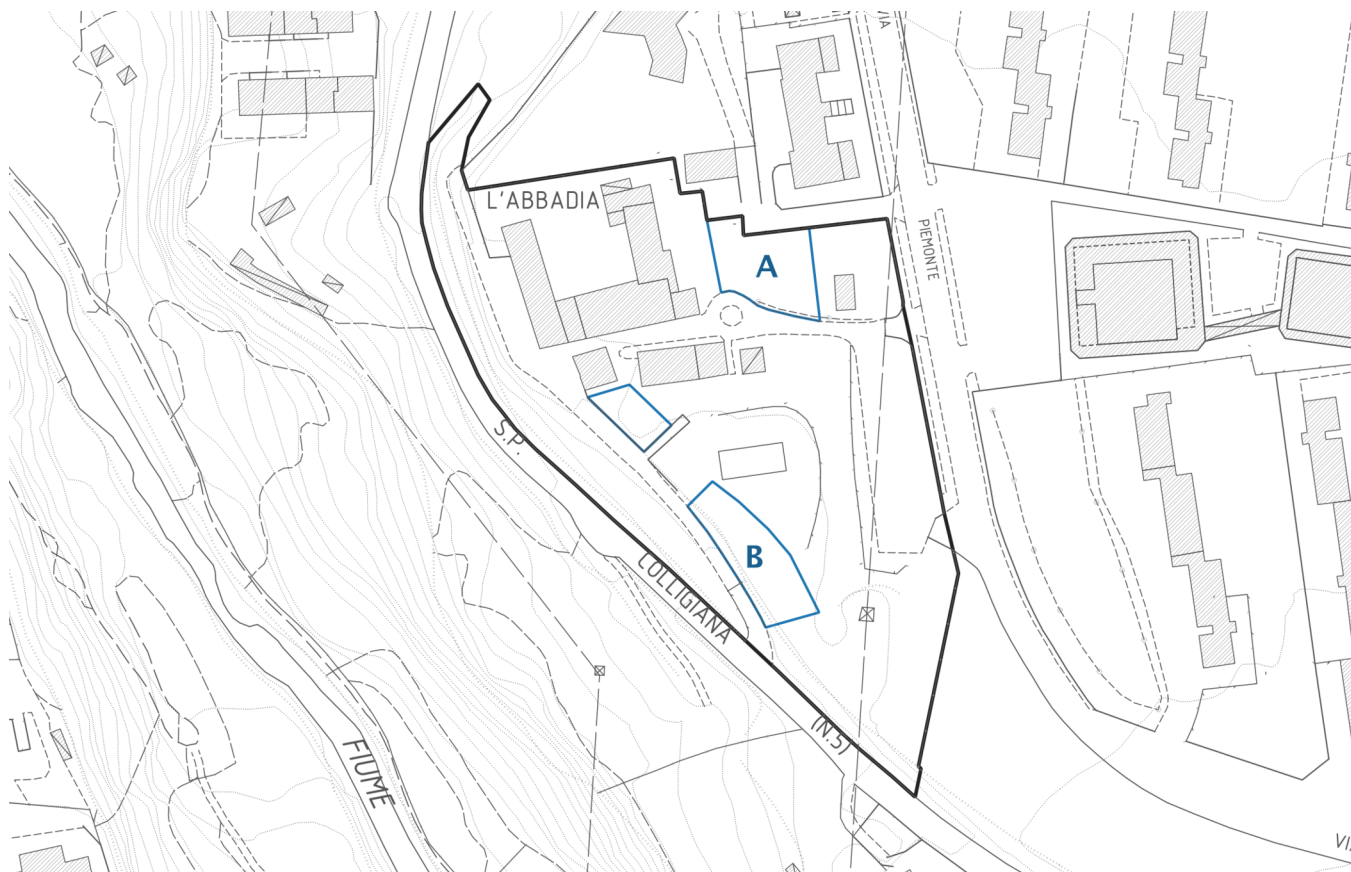
I nuovi edifici saranno ipogei, totalmente interrati con affaccio su patii interni (area A) oppure seminterrati con un unico fronte aperto nel pendio verso l'Elsa (area B); la copertura sarà a verde per integrarsi completamente con il parco e configurare l'intervento come vera e propria "Land Art", dove il verde dovrà essere uno dei materiali da costruzione fondamentali e il disegno complessivo del parco dovrà costituire la trama che lega tutte le varie parti, emergenti e non, dell'area.

Tutti i nuovi interventi dovranno assicurare la tutela delle visuali da e verso i beni culturali sopra richiamati.

I materiali costruttivi dovranno essere scelti per le loro caratteristiche d'integrazione nel paesaggio circostante, con attenzione anche alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico. Per le finiture esterne sono ammessi: pietra naturale, legno, rame naturale, corten o similari e vetro.

Il viale di accesso originario posto lungo il pendio verso il fiume dovrà essere valorizzato nella sua funzione "monumentale".

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).



Capo VIII Trasformazioni nella UTOE 6 – San Marziale e Selvamaggio

Art. 147 Riqualficazione a Selvamaggio (AT06.01)

1. Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso e in stato di degrado e la nuova edificazione con destinazione per attività direzionali e di servizio e commerciali al dettaglio.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.920 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 1.550 mq., pari al 70% della SE esistente legittima stimata, per attività direzionali e di servizio e attività commerciali al dettaglio; la destinazione per esercizi di vicinato o somministrazione di alimenti e bevande è ammessa per una quota della SE massima di 300 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 40%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 650 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 625 mq. (minimo 25 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:

Il progetto dovrà essere finalizzato a creare uno spazio aperto di riferimento pubblico e collettivo quale luogo centrale per l'insediamento misto di Selvamaggio.

Art. 148 Ampliamento della struttura di ritiro, recupero, trattamento, valorizzazione e smaltimento rifiuti a San Marziale (AT06.02)

1. Il progetto prevede l'ampliamento e la parziale riorganizzazione dello stabilimento produttivo.
2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 31.665 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.500 mq. (attività industriali e artigianali)

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione di parcheggio pubblico nell'area dell'ex depuratore a San Marziale, di proprietà comunale, a supporto del parco dell'Elsa.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- fascia di rispetto degli elettrodotti;
- fascia di rispetto stradale.

L'area è interessata dal sito denominato Rugi Fosso San Marziale – Gestione veicoli rottamazione (SI204) e dal sito denominato Rugi San Marziale – Contaminazione idrocarburi fosso stradale (SI151) entrambi con iter chiuso con non necessità di intervento di bonifica, per i quali valgono le disposizioni della L.R. 25/1998.

5. Disposizioni specifiche:

Sono previsti interventi di nuova edificazione (con realizzazione di nuovi fabbricati) e/o di addizione volumetrica agli edifici produttivi e di deposito esistenti. È consentita la realizzazione di tettoie a supporto dell'attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 40% e con altezza massima di 5,50 ml.

Dovrà inoltre essere adeguata la viabilità privata di accesso allo stabilimento dalla strada principale di San Marziale, a nord, per migliorare la sicurezza nella circolazione e la compatibilità delle attività con il contesto.

Per la realizzazione del parcheggio pubblico è prevista la rimozione di tutte le strutture dell'ex depuratore presenti nell'area e la sistemazione con fondo permeabile e alberature di ambientazione e per l'ombreggiamento.

Art. 148 bis Completamento residenziale a Selvamaggio (AT06.03)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione residenziale di un lotto a chiusura di un intervento di completamento avviato con il Regolamento Urbanistico, all'interno del tessuto urbano.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.060 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 170 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la contestuale sistemazione della viabilità privata a servizio del nuovo insediamento, in parte già realizzato, e il completamento di eventuali altre opere funzionali al comparto previste dal Progetto di massima complessivo originario.

Capo IX Trasformazioni nella UTOE 7 – Belvedere

Art. 149 Completamento produttivo misto a Belvedere, Santa Tullia, zona nord (AT07.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale o mista di lotti appartenenti ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 27.280 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.750 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.500 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di aree destinate alla eventuale riorganizzazione dell'intersezione sulla S.P. 5 (a cura del Comune), per almeno 1.100 mq.

3. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare anche le opere necessarie per il miglioramento della viabilità, in particolare per la corretta gestione dei flussi da e verso la S.P. 5, tenendo conto di eventuali interventi di iniziativa pubblica per la riorganizzazione dell'intersezione.

Art. 150 Ampliamento dello stabilimento produttivo a Belvedere est (AT07.02)

1. Il progetto prevede l'individuazione di un'area di pertinenza aggiuntiva in ampliamento del complesso industriale esistente, finalizzato all'utilizzo come spazio di deposito all'aperto dei prodotti, e la realizzazione di nuovi volumi per l'attività produttiva.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 17.630 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 1.500 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche: –

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite le opere pubbliche da realizzare e gli impegni per quanto riguarda in particolare il miglioramento della viabilità principale nell'insediamento specialistico di Belvedere.

4. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- fascia di rispetto stradale.

5. Disposizioni specifiche:

La sistemazione della nuova area di pertinenza dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili ed evitare significativi rimodellamenti del suolo e alterazioni dell'assetto di regimazione idraulica.

I margini verso la campagna e verso il Raccordo Siena-Firenze, anche nella parte già attualmente occupata dall'azienda, dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). L'ampliamento sarà localizzato in adiacenza ai volumi esistenti, sul fronte verso il Raccordo Siena-Firenze.

Art. 151 Completamento produttivo misto a Belvedere, zona centrale nord (AT07.03)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale o mista di un lotto appartenente ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.660 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.510 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.050 mq.

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di aree destinate alla eventuale riorganizzazione dell'intersezione sulla S.P. 5 (a cura del Comune), per almeno 650 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche:

Lungo la S.P. 5 dovrà essere predisposta una fascia sistemata con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare anche le opere necessarie per il miglioramento della viabilità, in particolare per la corretta gestione dei flussi da e verso la S.P. 5, tenendo conto di eventuali interventi di iniziativa pubblica per la riorganizzazione dell'intersezione.

Art. 152 Completamento produttivo a Belvedere, zona ovest (AT07.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a completamento della zona produttiva, con integrazione delle dotazioni pubbliche e della maglia viaria.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 19.230 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 7.800 mq.
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione della strada di completamento della rete viaria interna alla zona produttiva (collegamento tra la strada esistente a nord e Strada di Scarna) con cessione delle aree non di proprietà pubblica per almeno 1.600 mq;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.000 mq. (minimo 40 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.
4. Vincoli e tutele: –
5. Disposizioni specifiche: –
 - Il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Art. 153 Completamento produttivo a Belvedere, zona centrale (ATa07.05)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a completamento della zona produttiva, con integrazione delle dotazioni pubbliche e eventuale trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi, come disciplinato dall'art. 119 delle presenti Norme.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 10.730 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 4.300 mq., comprensivi di una eventuale Superficie edificabile (SE) aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi pari a 1.720 mq. (40%)
 - numero alloggi massimo: –
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 50%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.;
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 600 mq. (minimo 24 posti auto).

Nel caso in cui non venga realizzata la SE aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; Piano Attuativo, se contestuale alla demolizione in area di “decollo”.
4. Vincoli e tutele: –
5. Disposizioni specifiche:

Le aree pubbliche saranno localizzate in continuità con il parcheggio pubblico esistente, a sud-ovest.

Non è ammesso il collegamento carrabile pubblico tra il parcheggio pubblico esistente, a sud-ovest e la viabilità interna esistente a est.

Art. 154 Completamento produttivo misto a Belvedere, zona sud (AT07.06)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione industriale o mista di un lotto appartenente ad un Piano Attuativo per il quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 7.835 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 4.896 mq.; la destinazione per esercizi di vicinato o per una media struttura di vendita è ammessa per una SE massima pari a 1.500 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 32%
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele: –
5. Disposizioni specifiche:
Il margine verso la campagna dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.
L'eventuale insediamento di una media struttura di vendita è subordinato alla redazione di un progetto supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. In tal caso la convenzione dovrà individuare le opere necessarie per il miglioramento della viabilità.

Capo X *Trasformazioni nella UTOE 8 – Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello*

Art. 155 Completamento residenziale in via di Campiglia a Campiglia (AT08.01)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione residenziale di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano; l'area appartiene ad una lottizzazione precedente al RU per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 990 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 355 mq.
numero alloggi massimo: non definito
numero piani fuori terra massimo: 2
opere ed attrezzature pubbliche: –
Indice di Copertura massimo: 35%
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche: –

Art. 156 **Rigualificazione in via Mantegna, via Giotto a Campiglia (AT08.02)**

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.500 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 160 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 200 mq. (minimo 8 posti auto);
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

Art. 157 Completamento residenziale in via S. Mainardi, via Giotto a Campiglia (AT08.03)

-
- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopedonali
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

161

Capo XI *Trasformazioni nella UTOE 9 – Quartaia*

Art. 158 Completamento residenziale a Quartaia (AT09.01) – abrogato

Capo XII *Trasformazioni nella UTOE 10 – Pian dell'Olmino, piana della Maremmana e Montagnola*

Art. 159 Ampliamento della struttura ricettiva a Mensanello (AT10.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo volume destinato ad attività di servizio a supporto ed integrazione della struttura ricettiva esistente.
L'intervento è stato sottoposto alla procedura concertativa preventiva prevista ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena relativa alle trasformazioni previste all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, che si è conclusa con parere favorevole espresso dalla Commissione Provinciale preposta (prot. 24405 del 14/11/2018).
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 12.180 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: 1 a valle (piano seminterrato)
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;
 - grado 5 di rischio archeologico (in parte), riferito ad aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico;
 - aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.La Villa-Fattoria di Mensanello è bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 con i seguenti provvedimenti:
 - complesso immobiliare di Mensanello con villa e fattoria già Sabolini poi Venturi-Gallerani, ex Seminario con annesso parco e beni mobili pertinenziali – D.M. 10/03/2016 – riferimenti catastali foglio 80 particella 98 subalterni 2, 5, 8 e 9 (per intero), subalterno 4 (in parte) e subalterni 3, 10 3 e 11 (in parte ad esclusione degli elevati);
 - complesso immobiliare di Mensanello, fabbricati ex annessi della fattoria e terreni – D.M. 16/11/2016 – riferimenti catastali foglio 75 particella 71 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, particella 78 subalterni 2 e 3.Inoltre si segnala la presenza di altre architetture monumentali notificate ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004: la Chiesa di Santa Maria Assunta a Mensanello, tutelata con D.M. 31/07/2012, e la Canonica della chiesa di Santa Maria Assunta di Mensanello, tutelata con D.M. 30/07/2001.
Nella ricognizione del PIT-PPR inoltre 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), in particolare in corrispondenza del parco, anch'esso tutelato come bene culturale.
5. Disposizioni specifiche:
A tutti gli edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).
Il nuovo volume, seminterrato, sarà ricavato all'interno del muro in pietra di contenimento del piazzale antistante la Villa e delimitato da quest'ultima e dagli interrati degli edifici esistenti (ex seminario ed ex fattoria) – area

identificata con la lettera A nello schema sottostante –; l'accesso sarà predisposto dall'interno degli edifici, fatte salve le sole esigenze di sicurezza, in modo da non alterare il muro di contenimento e la scala che collega il piazzale al parco posta al centro del muro stesso. L'intervento sarà finalizzato anche a riqualificare il piazzale, interamente pavimentato negli anni '90, recuperando per quanto possibile componenti significative dello spazio pertinenziale anche attraverso ricerca storica.

La parte di scavo dovrà avvenire mediante un progetto concordato con la competente Soprintendenza.

Dovranno essere conservati il parco e gli altri spazi aperti di pertinenza, compresi i muri di recinzione e i cancelli. I percorsi interni dovranno rimanere sterrati; in alternativa è consentita la realizzazione di acciottolato semipermeabile.

È ammessa la realizzazione di uno spazio per la sosta carrabile a raso aggiuntivo, da localizzare nella parte più a est (B), attraverso sistemazioni che escludano il rimodellamento del suolo e senza introduzione di superfici impermeabilizzate; gli stalli saranno dotati di alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione e dovranno essere mantenute le alberature di margine esistenti.



Art. 160 Completamento produttivo a Pian dell'Olmino (ATa10.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a completamento della zona produttiva, con integrazione delle dotazioni pubbliche e eventuale trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi, come disciplinato dall'art.119 delle presenti Norme.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.105 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.350 mq., comprensivi di una eventuale Superficie edificabile (SE) aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi pari a 1.740 mq. (40%)

numero alloggi massimo: –

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 500 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 600 mq. (minimo 24 posti auto).

Nel caso in cui non venga realizzata la SE aggiuntiva da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; Piano Attuativo, se contestuale alla demolizione in area di "decollo".

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976), in parte;

- area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;
- aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP, in parte.

5. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella fascia più a valle, più pianeggiante, evitando significativi rimodellamenti del suolo in particolare nella parte a monte, da mantenere permeabile. I margini verso la campagna dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante, anche al fine di mitigare l'impatto sulla visuale panoramica dalla S.P. 541 verso il crinale collinare.

Gli spazi di parcheggio, localizzati lungo la viabilità interna alla zona produttiva in continuità con quelli esistenti, dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 161 Ampliamento di uno stabilimento produttivo a Pian dell'Olmino (AT10.03)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente e il miglioramento dell'accesso sulla S.P. 74.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.365 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 700 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche: -

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato; nella convenzione saranno stabilite le cessioni di aree e gli impegni per quanto riguarda la riqualificazione dell'intersezione tra la S.P. 541 Traversa Maremmana e la S.P. 74.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
- aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

5. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella fascia più a valle, più pianeggiante, evitando significativi rimodellamenti del suolo in particolare nella parte a monte, da mantenere permeabile. I margini verso la campagna dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante, anche al fine di mitigare l'impatto sulla visuale panoramica dalla S.P. 541 verso il crinale collinare.

Dovrà essere contestualmente prevista la sistemazione dell'accesso carrabile sulla S.P. 74, al fine di ridurre al minimo l'interferenza con i flussi di traffico lungo la viabilità principale, quale fase preliminare alla complessiva riorganizzazione dell'intersezione sulla S. P. 541 con intervento di iniziativa pubblica (AE10.01).