



# Comune di Sinalunga

## Regolamento Urbanistico

Elaborato PR09

### Norme Tecniche per l'Attuazione

IL SINDACO

RICCARDO AGNOLETTI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. LUANA DELLA GIOVAMPAOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELE LEPORE

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

GEOM. ROBERTA CRESTI

PERITO EDILE MASSIMO TAVANTI

MONICA MARTINELLI

PERCORSO PARTECIPATIVO

DOTT. GIOVANNI IOZZI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

"PROGEO ASSOCIATI"

DOTT. GEOL. MASSIMILIANO ROSSI

DOTT. GEOL. FABIO POGGI

DOTT. GEOL. LAURA GALMACCI

ING. LORENZO CORRI

IL CONSULENTE URBANISTA

COORDINATORE GENERALE

PROF. ARCH. GIANFRANCO GORELLI

CONSULENTE AL PROGETTO

ARCH. ALESSANDRA GUIDOTTI

VALUTAZIONE INTEGRATA

DOTT. ARCH. SILVIA VIVIANI

ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI

DOTT. ARCH. VALERIA RUARO

ASPETTI AGRONOMICI

DOTT. FOR. ILARIA SCATARZI

CONSULENTI URBANISTI

ARCH. SERENA BARLACCHI

ARCH. FRANCESCA MASI

PROFILI GIURIDICI

AVV. ENRICO AMANTE

## INDICE

TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....	8
Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento urbanistico .....	8
Art. 1 – Contenuti del Regolamento urbanistico .....	8
Art. 2 – Disciplina del dimensionamento .....	11
Art. 4 – Articolazione del Regolamento urbanistico.....	12
Capo II - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Regolamento urbanistico .....	14
Art. 5 – Piani di settore di competenza comunale .....	14
Capo III - Disposizioni relative agli assetti insediativi.....	14
Art. 6 – Individuazione delle destinazioni d’uso.....	14
Art. 7 – Parametri urbanistici ed edilizi .....	15
Art. 8 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale .....	15
Art. 9 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	17
Art. 10 – Contenimento dell’impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche .....	18
Art. 11 – Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	19
Art. 11bis – Deroghe al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....	19
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	21
Capo I - Modalità di attuazione .....	21
Art. 12 – Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari .....	21
Art. 13 – Piani attuativi.....	21
Art. 14 Interventi convenzionati con Progetto unitario convenzionato .....	22
Art. 15 – Intervento diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d’obbligo .....	22
Capo II – Edilizia residenziale sociale.....	23
Art. 16 – Edilizia residenziale sociale – E.R.S.....	23
Capo III - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio .....	24
Art. 17 – Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (rinvio).....	24
Art. 18 – Ristrutturazione edilizia.....	24
Art. 19 – Addizioni volumetriche .....	26
Art. 20 – Interventi pertinenziali .....	26
Art. 21 - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	27
Art. 22 – Addizioni volumetriche non assimilabili alla Ristrutturazione edilizia ARTICOLO ABROGATO .....	27
Capo IV - Disposizioni particolari .....	28

Art. 23 – Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza.....	28
Art. 24 – Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo.....	28
<del>Art. 25 – Ricostruzione di edifici diruti</del> ARTICOLO ABROGATO .....	28
<del>Art. 26 – Interventi ammissibili su manufatti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria</del> ARTICOLO ABROGATO .....	28
<del>Art. 27 – Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino</del> ARTICOLO ABROGATO .....	29
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI.....	30
Art. 28 – Contenuti e finalità .....	30
Capo I - Invarianza storico – insediativa .....	30
Art. 29 – Aree archeologiche e siti di interesse archeologico .....	30
Art. 30 – Edifici e beni storico - architettonici .....	31
Art. 31 – Centri e nuclei storici.....	31
Art. 32 – Patrimonio edilizio presente al 1954.....	31
Art. 33 – Fornaci .....	32
Art. 34 – Tracciati viari fondativi .....	32
Art. 35 – Viabilità vicinale .....	33
Art. 36 – Tracciato e opere ferroviarie .....	34
Art. 37 – Spazi pubblici centrali .....	35
Capo II - Invarianza paesaggistico – ambientale .....	36
Art. 38 – Infrastrutturazione ecologica.....	36
Art. 39 – Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) .....	37
Art. 40 – Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale .....	38
Art. 41 – Parchi storici e giardini formali .....	38
Art. 42 – Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici .....	39
Art. 43 – Formazioni arboree decorative .....	41
Art. 44 – Patriarchi vegetali .....	42
Art. 45 - Alberi di rilievo.....	42
Art. 46 – Percorsi di eccezionale apertura visuale .....	43
Art. 47 – Aree tartufigene .....	43
Capo III - Invarianza socio – culturale.....	44
Art. 48 – Sagre, feste, mercati, fiere.....	44
TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI .....	45
Capo I – Disposizioni generali.....	45
Art. 49 – Aree urbane .....	45
Capo II – Tessuti urbani .....	45
Art. 50 - Tessuti storici.....	45

Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali .....	46
Art. 52 - Lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali. ....	47
Art. 53 - Tessuti produttivi e/o commerciali .....	47
Art. 54 - Saturazioni sul tessuto produttivo.....	48
Art. 55 – Verde privato di tutela dei tessuti urbani.....	49
Art. 56 – Verde privato di contenimento .....	49
TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	51
Capo I – Disposizioni generali.....	51
Art. 57 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità .....	51
Art. 58 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004.....	53
Art. 59 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954.....	54
Art. 60 – Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954 .....	55
Art. 61 – Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 .....	57
Art. 62 – Edifici ricompresi nella Classe 5 – Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954 .....	57
Art. 63 – Edifici ricompresi nella Classe 6 – Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico.....	58
Art. 64 – Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico.....	59
Art. 65 – Edifici ricompresi nella Classe 8 - Volumi secondari .....	60
Art. 66 – Edifici ricompresi nella Classe 9 – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata .....	61
Art. 67 - Manufatti ricompresi nella Classe 10 – Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici .....	61
TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE .....	63
Capo I – Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune .....	63
Art. 68 – Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) .....	63
Art. 69 – Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto .....	64
Art. 70 - Aree e tracciati ferroviari.....	64
TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI .....	66
Art. 71 – Usi specialistici / Contenuti e finalità.....	66
Art. 72 – Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera.....	66
TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI .....	67
Art. 73 – Aree “TR, TR**” / Trasformazione degli assetti insediativi .....	67
Art. 74 – Aree “RQ, RQ**” / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali.....	68
TITOLO IX – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	69

Art. 75 – Disposizioni generali .....	69
Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi per la mobilita' .....	69
Art. 76 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori.....	69
Art. 77 Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.....	70
Art. 78 - Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	71
Capo II - Reti e infrastrutture tecnologiche.....	71
Art. 79 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica .....	71
Art. 80 - Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione .....	71
Art. 81 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili .....	71
TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....	72
Capo I - Disposizioni generali .....	72
Art. 82 – Il territorio rurale e le sue articolazioni .....	72
Art. 83 – La tutela del territorio rurale .....	73
Capo II - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale.....	73
Art. 84 - Rete Ecologica Comunale (REC) .....	73
Art. 85 - Aree boscate.....	75
Art. 86 - Persistenze di paesaggio agrario .....	75
Art. 87 – Parco delle Fornaci .....	76
Art. 88 - Tessitura agraria.....	77
Art. 89 - Attività integrative .....	78
Art. 90 – Bonifiche agrarie .....	79
CAPO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO.....	79
SEZIONE I – Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo .....	79
Art. 91 – Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	79
Art. 92 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	80
Art. 93 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.....	81
Art. 94 – Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.....	81
Art. 95 – Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.....	83
Art. 96 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)	84
Art. 97 – Programma aziendale con valore di piano attuativo.....	86
Art. 98 – Superfici fondiari minime.....	86
SEZIONE II - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ..	87
Art. 99 – Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	87
Art. 100 – Interventi di sistemazione ambientale.....	87

Art. 101 – Manufatti per l’attività agricola amatoriale .....	88
Art. 102 – Box per il ricovero amatoriale di equini .....	89
Art. 103 - Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	90
Art. 104 – Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini .....	90
Art. 105 – Rifugi per squadre di caccia.....	91
Art. 106 – Recinzioni.....	92
Art. 107 – Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici .....	92
Art. 108 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola .....	93
SEZIONE III- Mutamento della destinazione agricola degli edifici.....	94
Art. 109 – Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola. ....	94
TITOLO XI - NORME TRANSITORIE.....	96
Art. 110 – Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale.....	96
TITOLO XII - SALVAGUARDIE E NORME FINALI .....	97
Art. 111 – Aree interessate dalle previsioni del " <i>Piano comunale di protezione civile</i> " .....	97
Art. 112 – Barriere architettoniche.....	97
Art. 113 – Edifici privi di scheda o non censiti .....	97
TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI E PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	99
Capo I - Valutazione e monitoraggio degli effetti .....	99
Art. 114 – Attività di valutazione .....	99
Art. 115 – Monitoraggio e aggiornamento .....	99
Capo II – Perequazione .....	100
Art. 116 – Aree soggette a perequazione urbanistica .....	100
Art. 117 – Parametri perequativi per le aree TR e RQ .....	101
TITOLO XIV - DISCIPLINA DI TUTELA DELL’INTEGRITA’ FISICA DEL TERRITORIO .....	103
Art. 118 - Tutela dell’integrità fisica del territorio (disposizioni generali) .....	103
Art. 119 - Interventi sul suolo e sottosuolo .....	103
Art. 120 – Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali) .....	106
Art. 121 – Fattibilità Geologica .....	106
Art. 122 – Fattibilità Idraulica .....	108
Art. 123 – Fattibilità Sismica.....	108
Art. 124 – Invarianza Idraulica.....	110
Art. 125 – Disciplina dei tratti Tombati.....	111
Art. 126 – Tutela dei 10 ml. dai Corsi d’Acqua (DCRT 09/2015) .....	111
Art. 127 – Piano di Bacino del fiume Arno e Ombrone: Assetto Idrogeologico - PAI.....	111
Art. 128– Piano di Bacino del fiume Arno: Rischio Idraulico – casse d’espansione .....	112

Art. 129– Casse d’espansione non previste dal Piano di Bacino del fiume Arno: Rischio Idraulico .....	112
Art. 130– Aree Estrattive .....	112



## TITOLO I – PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI

### CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

#### Art. 1 – Contenuti del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento urbanistico contiene:
  - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
    - 1) il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
    - 2) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato;
    - 3) l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano strutturale con riferimento agli standard urbanistici imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
    - 4) le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
    - 5) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
    - 6) l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
    - 7) la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
    - 8) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.
  - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
    - 1) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
    - 2) le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
    - 3) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani attuativi o Progetti unitari convenzionati;
    - 4) il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate;
    - 5) la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione, e/o recupero, e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;

- 6) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
  - 7) le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
  - 8) i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
3. Il Regolamento urbanistico contiene altresì:
- a. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
  - b. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
  - c. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
  - d. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - e. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.
4. Le previsioni di cui al precedente comma 2, lett. b), n. 3), nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani attuativi, Progetti unitari o progetti esecutivi. Per i Piani attuativi e i Progetti unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.
5. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATO	QUADRO CONOSCITIVO	SCALA
QC 01	Rilievo del patrimonio edilizio esistente (inquadramento)	1:10.000
QC 02	Carta dei vincoli sovraordinati	1:20.000
ELABORATO	PREVISIONI DI R.U.	SCALA
PR 01	Disciplina del territorio rurale e definizione dei centri abitati	1:10.000
PR 01a	Discipline di tutela paesaggistica e ambientale	1:10.000
PR 02	Disciplina degli insediamenti	1:5.000 1:2000
PR 03	Classificazione del patrimonio edilizio esistente	1:10.000 1:5.000

PR 04	Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali	1:20.000
PR 05	Programma Abbattimento barriere architettoniche	
PR 06	Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle seguenti aree: - Aree TR, TR**/ trasformazione degli assetti insediativi - Aree RQ, RQ* / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali	varie
PR 07	Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico	
PR 08	Relazione generale	
PR 09	Norme tecniche di attuazione	
<b>ELABORATO</b>	<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<b>SCALA</b>
GEO 01	Disciplina degli insediamenti: Rigomagno e Rigomagno scalo - Fattibilità	1:2.000
GEO 02	Disciplina degli insediamenti: Scrofiano – Farnetella – Fattibilità	1:2.000
GEO 03	Disciplina degli insediamenti: Sinalunga – Pieve - Rigaiolo - Fattibilità	1:5.000
GEO 04	Disciplina degli insediamenti: Bettolle – Guazzino – Fattibilità	1:5.000
GEO 05	Relazione di fattibilità	
<b>ELABORATO</b>	<b>ASPETTI AGRONOMICI</b>	<b>SCALA</b>
AGR 01	Tessitura agraria: confronto PTCP/RU	1:10.000
AGR 02	Stato di fatto della tessitura agraria e connessioni ecologiche	1:10.000
AGR 03	Tessitura agraria e Rete Ecologica Comunale: relazione metodologica	
<b>ELABORATO</b>	<b>ASPETTI DELLA VALUTAZIONE</b>	<b>SCALA</b>
VAL 01	Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) RAPPORTO AMBIENTALE DEFINITIVO	
VAL 02	Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE (TR) E DI RIQUALIFICAZIONE (RQ)	
VAL 03	Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) SINTESI NON TECNICA	
ESP01	Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio	1:2000

6. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
7. Le previsioni del Regolamento urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutori e strategici del vigente Piano strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico, sono state apportate - in applicazione dell'art. 9 delle Norme di Piano strutturale - parziali, limitate e non sostanziali modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano strutturale.
8. Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme i seguenti elaborati:
  - a. PR 06 - Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle seguenti aree:
    - Aree TR, TR\*\*/ Trasformazione degli assetti insediativi
    - Aree RQ, RQ\*/ Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali
  - b. PR 07 - Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualficazione dello spazio pubblico
  - c. VAL 02 – Schede di valutazione delle aree di Trasformazione (TR) e di Riqualficazione (RQ).
9. La valutazione ambientale strategica (all. VAL01, VAL02, VAL03) attesta la conformità del presente Regolamento urbanistico con le prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive del Piano di indirizzo territoriale con considerazione dei valori paesaggistici approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 27 marzo 2015. In ogni caso, le previsioni del presente Regolamento urbanistico non possono essere interpretate in senso contrastante con le prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive del PIT – PPR. In ipotesi di contrasto tra le previsioni del presente Regolamento urbanistico e le prescrizioni, prescrizioni d'uso e direttive del PIT – PPR le prime devono ritenersi prive di efficacia.

## **Art. 2 – Disciplina del dimensionamento**

1. Il dimensionamento del presente Regolamento urbanistico è contenuto nel limite massimo di prelievo stabilito dall'art. 9 comma 3 lettera f) del Piano strutturale in misura del 35% delle quantità complessive consentite nell'intero territorio comunale.
2. In ottemperanza alla disciplina sul dimensionamento contenuta nel Piano strutturale assumono rilevanza ai fini del prelievo:
  - a. interventi di nuova edificazione contenuti nelle schede delle aree TR;
  - b. ulteriori interventi di nuova edificazione ancorché soggetti a titolo abilitativo diretto;
  - c. interventi di riqualficazione contenuti nelle schede delle aree RQ e RQ\*, ove comportanti:
    - 1) mutamento della pregressa destinazione d'uso;
    - 2) incremento della preesistente S.U.L.: ove l'incremento di S.U.L. non sia accompagnato da mutamento della destinazione d'uso, il prelievo è quantificato solamente in relazione alle quantità aggiuntive.
  - d. interventi comportanti mutamento in residenziale della pregressa destinazione d'uso agricola, secondo la disciplina di cui al successivo art. 109.
3. Non assumono invece rilevanza ai fini del prelievo ogni altro intervento non espressamente richiamato al precedente comma 2.

4. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti nel limite massimo del 35% per ogni destinazione secondo criterio di prevenzione temporale.
5. Secondo il criterio di prevenzione temporale, ai fini della verifica di disponibilità del prelievo assume rilevanza la data di proposizione del Piano attuativo, dell'istanza di Permesso di costruire ovvero della SCIA, completa degli elaborati prescritti. Non assumono rilevanza ai fini della prevenzione le istanze di Piano attuativo, permesso di costruire, ovvero SCIA proposte anteriormente alla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della delibera di approvazione del presente Regolamento.

### **Art. 3 – Monitoraggio del dimensionamento**

1. Il Comune, mediante le proprie strutture tecniche, provvede al monitoraggio del Regolamento urbanistico al fine di:
  - verificare lo stato della progettazione ed attuazione degli interventi pubblici e privati negli ambiti strategici di completamento, recupero, riqualificazione e ripristino comunque denominati;
  - programmare e selezionare gli interventi pubblici nel tempo e precisare le risorse economiche per la relativa realizzazione;
  - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto e utilizzato: a tal fine, i dimensionamenti stimati nelle tabelle di cui all'appendice delle presenti norme potranno essere rettificati, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico, ove, in relazione alle quantità degli interventi di recupero, la S.u.I. legittima esistente effettivamente recuperata differisca dalle stime contenute nelle schede di cui all'elaborato PR06;
  - aggiornare, con le modalità di cui all'art. 4, comma 8, il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute.

### **Art. 4 – Articolazione del Regolamento urbanistico**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano strutturale, nelle tavole PR01 e PR02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000 è riportata la seguente partizione del territorio comunale:
  - a. "aree urbane", comprensive del perimetro dei centri abitati e/o dei nuclei, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi nonché le aree oggetto di previsioni edificatorie nel Regolamento urbanistico;
  - b. "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e costituente il principale ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.
2. Il perimetro dei centri abitati di cui al comma 1 lett. a), ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della LR 1/2005 si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:
  - tessuti storici (art. 50);
  - tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 51);
  - lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 52)
  - tessuti produttivi e/o commerciali(art. 53);
  - verde privato di tutela dei tessuti urbani (art. 55);
  - verde privato di contenimento (art. 56)
  - aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) (art. 68);

- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 69);
  - aree e tracciati ferroviari (art. 70)
  - aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi (art. 73);
  - aree RQ, RQ\* / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 74);
  - aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 76).
3. Le aree urbane sono disciplinate dall'art. 49 e dalle pertinenti disposizioni delle presenti norme.
4. Il territorio rurale è costituito prevalentemente dalle "Aree a prevalente funzione agricola" e in parte da "Aree a esclusiva funzione agricola".
5. Il territorio rurale è disciplinato dal Titolo X delle presenti norme.
6. Completano le previsioni del Regolamento urbanistico e sono riferite all'intero territorio comunale:
- la disciplina delle invarianti strutturali, in applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale;
  - la classificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - le disposizioni finali e transitorie.
7. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	Tessuti storici
Zona omogenea 'B'	Tessuto consolidati prevalentemente residenziali, lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali, Aree RQ, RQ* / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali
Zona omogenea 'C'	Aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi",
Zona omogenea 'D'	Tessuti produttivi e/o commerciali, Aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi e Aree RQ, RQ* / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali a destinazione prevalentemente produttiva
Zona omogenea 'E'	Territorio rurale
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad essi accessori, ecc.
Verde privato	Verde privato di tutela dei tessuti urbani, verde privato di contenimento

8. Gli adeguamenti degli elaborati del Quadro conoscitivo e la correzione di errori materiali sono disposti secondo le procedure di cui all'art. 21 della LR 65/2014. .

**CAPO II - DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO****Art. 5 – Piani di settore di competenza comunale**

1. Concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali.
2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):
  - sono elaborati in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano strutturale;
  - si conformano alle previsioni del Regolamento urbanistico, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
  - perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale.
3. In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano strutturale e/o del Regolamento urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

**CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI****Art. 6 – Individuazione delle destinazioni d'uso**

1. Ai fini del presente Regolamento urbanistico si individuano le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. residenziale;
  - b. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi;
  - c. commerciale relativo a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato di cui al successivo comma 3 ed alle attività commerciali all'ingrosso di cui alla precedente lett. b;
  - d. commerciale grande distribuzione;
  - e. turistico - ricettiva;
  - f. direzionale e terziario;
  - g. agricolo, comprensivo:
    - dei manufatti destinati all'agricoltura e comunque strumentali alla conduzione del fondo;
    - della residenza rurale;
    - delle strutture per agriturismo.
2. Fatta salva la destinazione d'uso prevista per i volumi secondari di cui alla lett. b del precedente comma 1, i locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.
3. Il Regolamento Urbanistico ricomprende all'interno della destinazione residenziale le seguenti sottocategorie:
  - a. commerciale di vicinato;

- b. direzionale compatibile;
  - c. artigianale compatibile;
  - d. attività di servizio compatibile.
4. Il Regolamento urbanistico ricomprende all'interno della destinazione produttiva le seguenti sottocategorie:
- a. commerciale di vicinato;
  - b. direzionale compatibile;
  - c. attività di servizio compatibile.
5. Sono destinazioni compatibili tutte le sottocategorie assimilabili alla categoria primaria per carico urbanistico, che si inseriscono nel contesto di riferimento in omogeneità, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito e dell'edificio di intervento, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e complementarietà delle diverse funzioni fra loro.
6. Fatte salve le limitazioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV Titolo V, e Titolo X delle presenti norme, nonché fatte salve le destinazioni espressamente indicate nelle schede di cui all'elaborato PR06, e fatta in ogni caso salva la disciplina speciale della grandi strutture di vendita, il presente Regolamento urbanistico ammette l'inserimento o il mutamento delle destinazioni d'uso verso tutte le funzioni non espressamente precluse.

#### **Art. 7 – Parametri urbanistici ed edilizi**

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico, si assumono i parametri urbanistico edilizi definiti dal Regolamento DPGR 64/R/2013 e s.m.i.

#### **Art. 8 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia con addizione volumetrica;
  - addizioni volumetriche di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (S.u.l.), ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 3.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche di cui all'art. 19 deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute proporzionalmente alla parte aggiuntiva.
3. Per gli edifici residenziali, qualora gli interventi di cui all'art. 19 dovessero consistere nella realizzazione di un locale accessorio o nell'ampliamento di un vano esistente, è consentita la monetizzazione delle quote di parcheggio di cui al presente articolo.
4. All'interno dei tessuti produttivi di cui al Titolo IV Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto, oltre ai casi di cui ai precedenti comma, anche in relazione ad interventi quali:
  - incremento del numero di unità immobiliari con mutamento di destinazione d'uso;
  - modifica della destinazione d'uso.
5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
  - residenza: 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), garantendo comunque almeno 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare di nuova edificazione ed 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare conseguente a mutamento della



destinazione d'uso. L'area di parcheggio può essere ricavata nel piano interrato secondo le prescrizioni del vigente Regolamento edilizio. E' comunque consentito reperire l'area di parcheggio nel resede del fabbricato;

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 0,80 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.);
  - commerciale e artigianale di vicinato: 1 mq. di parcheggio per ogni 10 mc. di volume virtuale (Vv). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 9;
  - commerciale relativo a medie di strutture di vendita e commerciale grande distribuzione: 1 mq. di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 9;
  - attività direzionali e terziario: 1 mq. di parcheggio ogni 2,50 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.). All'interno dei 'tessuti storici' di cui all'art. 50 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
  - attività turistico-ricettive: 1 mq. di parcheggio per ogni 3 mq. di superficie utile lorda (S.u.l.), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.
6. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 5, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
7. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.
8. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.
9. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
10. In tutti i parcheggi di pertinenza di strutture commerciali, devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
  - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
  - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.
11. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di superficie netta dei posti auto, al netto degli spazi di accesso e manovra. Tale disposizione non è comunque prescrittiva:
- per le aree a parcheggio di pertinenza di edifici residenziali;
  - per le aree a parcheggio da realizzarsi nelle Aree TR e nelle Aree RQ di cui agli artt. 73 e 74. In tali aree la dotazione di alberature di alto fusto è definita in sede di elaborazione del Piano attuativo o del Progetto unitario convenzionato.

12. Nei tessuti storici per le attività commerciali, le attività turistico-ricettive e le artigianali di vicinato non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta stanziale.
13. Nei tessuti prevalentemente residenziali e prevalentemente produttivi nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 50 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
14. Nel caso di cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
15. Nel caso di nuova apertura di esercizio commerciale in immobile con destinazione d'uso già commerciale, gli spazi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, purché si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
16. Nei rimanenti tessuti qualunque sia la tipologia di intervento la verifica dei parcheggi per la sosta stanziale è sempre richiesta e gli spazi di parcheggio, devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici e dell'area di pertinenza degli stessi ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso. Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.

#### **Art. 9 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia con ampliamento volumetrico.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti o di parte di essi con introduzione della destinazione commerciale;
  - ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.
3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - i pubblici esercizi;
  - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 8 - sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - delle varie tipologie di esercizi commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita);

- della superficie di vendita (Sv).
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato 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. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
  7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
  8. Nei parcheggi di pertinenza di strutture commerciali devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:
    - esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
    - medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
    - grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.
  9. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio.
  10. Nei tessuti storici per le attività commerciali, le attività turistico-ricettive e le artigianali di vicinato non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
  11. Nei rimanenti tessuti, nel caso di nuova edificazione per attività commerciali gli spazi di parcheggio devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso: Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
  12. Nel caso di cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale gli spazi per la sosta di relazione devono essere integralmente reperiti all'interno degli edifici o dell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici di proprietà privata purché ne venga garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e che si trovino ad una distanza idonea ad assicurare un rapido collegamento con l'edificio commerciale stesso: Si intende idoneo un percorso pedonale non più lungo di ml. 100 e che unisca senza soluzione di continuità il punto di parcheggio e la superficie commerciale.
  13. Nel caso di nuova apertura di esercizio commerciale in immobile con destinazione d'uso già commerciale, non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.

#### **Art. 10 – Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. In coerenza con l'art. 10.6.2 del P.T.C.P. della Provincia di Siena e con le norme vigenti in materia, il Regolamento urbanistico prescrive che le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza (Spp);

- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici e/o di tutela ambientale.
  3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è 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.

#### **Art. 11 – Distanze minime dei fabbricati dai confini**

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma 1, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, nei seguenti casi:
  - qualora risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti; all'interno del "tessuto storico", purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - nelle parti degli insediamenti diverse dal "tessuto storico", purché tra i confinanti sia sottoscritta una apposita convenzione per atto pubblico.
3. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:
  - pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico - architettonica, purché con oggetto non superiore a cm. 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
  - locali completamente interrati, anche al di fuori del sedime del fabbricato principale;
  - pergolati, a condizione che la struttura decorativa del giardino abbia altezza non superiore a ml. 2,4, sia realizzata con ferri e/o legni senza alcun tipo di copertura e abbia la sola funzione di sorreggere la vegetazione;
  - piccole strutture, come ad esempio le strutture di ricovero di animali, a condizione che abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 1 e superficie non maggiore di mq. 1,5 e siano realizzate con materiali facilmente asportabili. Non sono comunque ammesse più di due strutture per ogni resede.
4. Sono comunque fatti salvi, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo, eventuali allineamenti obbligatori prescritti dagli elaborati PR06.

#### **Art. 11bis – Deroghe al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Fatte salve le previsioni e prescrizioni contenute nelle singole Schede di cui all'allegato PR06, nell'attuazione degli ambiti RQ ed RQ\* sono ammesse le seguenti deroghe al D.M. 1444/1968:

- a. distanze inferiori tra fabbricati ricompresi nel Piano attuativo o nel progetto unitario convenzionato, nel rispetto dei minimi stabiliti dal Codice civile, rispetto a quanto prescritto dall'art. 9 D.M. 1444/1968;
  - b. eventuale monetizzazione delle dotazioni di standard non reperibili all'interno dell'area di intervento, secondo i criteri stabiliti con apposita delibera.
2. La monetizzazione degli standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento può essere altresì consentita, secondo i criteri, modalità e limiti stabiliti con apposita delibera, negli interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale e produttiva ricadenti all'interno delle zone omogenee A, B, C, D, di cui all'art. 4, comma 7, delle presenti norme.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### Art. 12 – Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico e disposizioni generali sui Piani attuativi e i Progetti unitari

1. Le previsioni del Regolamento urbanistico si attuano mediante:
  - attività edilizia libera, quale definita dalle vigenti norme;
  - interventi diretti, con permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività. In alcuni casi, dettagliatamente indicati all'elaborato PR06 – “Schede normative e di indirizzo progettuale”, l'intervento diretto potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
  - Programma agricolo pluriennale di miglioramento agricolo ambientali (P.A.P.M.A.A.), con valore o meno di Piano attuativo, come disciplinato nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
  - progetto unitario convenzionato di iniziativa privata, di cui agli elaborati delle schede normative e di indirizzo progettuale (PR06);
  - Piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme.
2. Le aree TR, TR\*\* e le aree RQ, RQ\*, soggette a Piano attuativo, a Progetto unitario convenzionato o a intervento diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo, sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR02 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:5.000 e sono disciplinate dalle apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR06.
3. Il Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
4. I Piani attuativi ed i Progetti unitari convenzionati conformi al presente Regolamento urbanistico non sono assoggettati a valutazione ambientale strategica in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento urbanistico.
5. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati PR02 e PR06 delle aree da assoggettare a Piani attuativi o a Progetti unitari convenzionati potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

#### Art. 13 – Piani attuativi

1. Le Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi e le Aree RQ, RQ\* / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualficazione previsti. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR06 specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo di proporre un Progetto unitario convenzionato riferito all'intera area di intervento, ai sensi del successivo art. 14.
2. Negli interventi di nuova edificazione o da realizzarsi previa approvazione di Piano attuativo o a Progetto unitario convenzionato e negli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi previo

Piano attuativo deve essere rispettato quanto riportato nella sezione 3, punto 4 “Criticità e mitigazioni” dell’elaborato VAL02 denominato ‘Schede di valutazione delle Aree di Trasformazione (TR) e di Riqualificazione (RQ)’.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le funzioni ammesse nelle schede relative agli ambito soggetti a Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato di cui all’elaborato PR06 (*schede normative e di indirizzo progettuale*) prevalgono, anche in caso di contrasto, sulle categorie d’intervento e sulle destinazioni d’uso consentite in via generale dalla disciplina contenuta nelle Classi di cui al Titolo V delle presenti norme.

#### **Art. 14 Interventi convenzionati con Progetto unitario convenzionato**

1. Le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’elaborato PR06 specificano espressamente se, in alternativa al Piano attuativo, è facoltà degli aventi titolo proporre un Progetto unitario ai sensi dell’art. 121 della LR 65/2014. E’ sempre facoltà degli aventi titolo la presentazione del Piano attuativo.
2. Il Progetto unitario convenzionato contiene una rappresentazione dell’intervento e delle connesse dotazioni pubblicistiche e/o di interesse pubblico estese all’intera area di riferimento.
3. La previa approvazione del Progetto unitario convenzionato in luogo del Piano attuativo è consentito, nei soli casi espressamente previsti dalle schede normative e di indirizzo e, comunque, ove sussistano opere di urbanizzazione primaria, anche necessitanti di adeguamento.
4. Ai sensi dell’art. 121 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, è comunque prescritta la proposizione del Piano attuativo in luogo del Progetto unitario convenzionato qualora non sussistano opere di urbanizzazione primaria, anche se non espressamente specificato nelle schede di cui all’elaborato PR06 (*schede normative e di indirizzo progettuale*).

#### **Art. 15 – Intervento diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d’obbligo**

1. Si attuano mediante intervento diretto tutte le previsioni del Regolamento urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell’attività edilizia.
2. Il rilascio e/o l’efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell’interessato, atta a garantire l’interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l’intervento:
  - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scempe del contributo dovuto per i relativi oneri;
  - interessi un’area per servizi pubblici di interesse comune di progetto, o altra area a destinazione pubblica, fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico;
  - comporti l’esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
  - interessi le aree per il deposito o l’esposizione di merci e/o materiali all’aperto;
  - interessi le aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l’efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d’obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell’interessato ove l’intervento privato debba garantire l’interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia

previsto dalle presenti norme o dalle vigenti leggi ovvero sia riferito ad ampliamenti di edifici esistenti a destinazione turistico ricettiva di cui all'art. 72 delle presenti norme.

## **CAPO II – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

### **Art. 16 – Edilizia residenziale sociale – E.R.S.**

1. Per edilizia residenziale sociale si intende:
  - a. edilizia residenziale pubblica;
  - b. edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato;
  - c. edilizia convenzionata per la locazione a canone calmierato anche nelle forme con patto di futura vendita.
2. L'edilizia convenzionata di cui alle precedenti lettere b) e c) è riservata alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica.
3. Il Regolamento urbanistico prevede la realizzazione di una quota di ERS pari al 15% della S.u.I. residenziale complessiva. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), nella quota del 15% dell'edificabilità residenziale, è prevista nelle aree TR e RQ che esprimono una S.u.I. residenziale superiore a 2.000 mq..
4. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale – E.R.S. sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono principalmente individuati:
  - gli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato e/o gli alloggi destinati alla vendita a prezzo calmierato, la cui rappresentazione deve risultare anche da estratto planimetrico in scala adeguata allegato alla convenzione medesima;
  - i canoni di locazione e i criteri di relativo aggiornamento e/o i prezzi di cessione degli alloggi;
  - le modalità di individuazione dei cessionari degli alloggi, riservate all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;
  - l'assunzione dell'obbligo, da parte del soggetto attuatore, di sottoscrivere i contratti di locazione con i soggetti indicati dall'Amm./ne Comunale;
  - le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
  - le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore degli obblighi contenuti nella convenzione.
5. Il Comune, con apposito Regolamento, disciplina le modalità di gestione - diretta, o tramite soggetto affidatario - degli alloggi destinati alla locazione a canone calmierato di cui al presente articolo.
6. E' facoltà del Consiglio Comunale disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale sociale. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani attuativi o Progetti unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.



### **CAPO III - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO**

#### **Art. 17 – Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica (rinvio)**

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo V.

#### **Art. 18 – Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie.
2. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie utile lorda (S.u.l.) e di volume (V);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

3. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di

demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;

- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, modeste modifiche alle coperture.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile lorda (S.u.l.) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

#### 4. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume (V), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate;
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V). Tali interventi comportano altresì quelli relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5.

#### 5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### 6. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

#### 7. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- a. esistenza del perimetro murario, ancorché parzialmente diruto;
- b. produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, anche di carattere tipologico-filologico.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.

#### **Art. 19 – Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche sono definite all'art. all'art.134, comma 1, lettera g), l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina delle Classi e dei Tessuti di cui al Titolo IV e V, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
  - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - salvo quanto specificato all'art. 53 delle presenti norme, rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento urbanistico in relazione alle- distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.;
  - l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del medesimo lotto urbanistico di riferimento.
3. Salva diversa previsione contenuta nella disciplina dei Tessuti o della Classi di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono consentite se contenute entro il 30% del volume legittimo effettivo dell'edificio preesistente alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico.
4. Al fine di consentire l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico, sulle unità immobiliari aventi tali destinazioni possono essere realizzate addizioni volumetriche aggiuntive a quelle attribuite, ai sensi del precedente comma 3, all'edificio, nel limite massimo del 30% del volume dell'unità immobiliare interessata. Tale addizione volumetrica è consentita ove compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento e sempre che non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

#### **Art. 20 – Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), l.r. 10 novembre 2014, n. 65, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - cantine, autorimesse, box etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - non determinano incremento del carico urbanistico;

- non assumono autonomo valore di mercato; comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico;
  - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento.
2. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificati come "addizioni volumetriche" e disciplinate, ove consentite dal Regolamento urbanistico, dal precedente articolo 19 ("Addizioni volumetriche").

#### **Art. 21 - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il Regolamento urbanistico consente il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
- a. l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri;
  - b. l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.

2. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
4. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.

#### **Art. 22 - Addizioni volumetriche non assimilabili alla Ristrutturazione edilizia**

#### **ARTICOLO ABROGATO**

**CAPO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI****Art. 23 – Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza**

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm./ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.
2. Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.
3. Entro e non oltre il termine perentorio di quindici giorni successivi alla comunicazione di cui al comma 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm./ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.
4. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:
  - non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
  - devono limitarsi a semplici opere provvisoriale - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico di cui alla Classe 1 ai sensi dell'art. 58 delle presenti norme.

**Art. 24 – Interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

1. Costituiscono attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera c) della L65/2014 le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.
2. E' facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, non conformi alla disciplina del Regolamento urbanistico.
3. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al comma 2 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, e idonee garanzie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.
4. I manufatti temporanei, di cui al presente articolo, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal confine e una volta rimossi, potranno essere nuovamente reinstallati con le stesse caratteristiche e localizzazione, soltanto se trascorsi sei mesi dalla data di rimozione, previa semplice richiesta di rinnovo del nulla osta.

**Art. 25 – Ricostruzione di edifici diruti****ARTICOLO ABROGATO****Art. 26 – Interventi ammissibili su manufatti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria****ARTICOLO ABROGATO****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 27 – Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino**

**ARTICOLO ABROGATO**

## TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

### Art. 28 – Contenuti e finalità

1. In applicazione dei contenuti statutari del Piano strutturale il presente Regolamento urbanistico detta specifici criteri di utilizzo delle invarianti strutturali.
2. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti NTA: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

### CAPO I - INVARIANZA STORICO – INSEDIATIVA

### Art. 29 – Aree archeologiche e siti di interesse archeologico

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio le aree di attenzione archeologica presenti sul territorio comunale, individuati dal Piano strutturale sulla base dei vincoli esistenti. I siti sono individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR04 su base C.T.R. in scala 1:20.000.
2. Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
3. Gli elementi di invarianza, ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché a valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.
4. Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.
5. Ogni azione di trasformazione connessa ad interventi atti ad intaccare il sottosuolo è condizionata altresì da una valutazione sul rischio archeologico per valutare la probabilità di presenze di invarianti strutturali di cui al presente capo. Tale valutazione definisce la linea d'intervento per l'esecuzione di indagini archeologiche preventive sulle aree in trasformazione.
6. Le risultanze di tali indagini costituiscono un elemento imprescindibile per la valutazione della fattibilità tecnica ed economica dell'azione di trasformazione connessa ad interventi atti ad incidere sul sottosuolo.
7. I risultati delle indagini archeologiche concorreranno altresì con gli interventi degli organi preposti ad assicurare la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali di cui al presente capo, ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
8. I risultati delle indagini dovranno essere contenuti in una relazione tecnica da allegare al progetto edilizio nella quale sono dettate le regole per la realizzazione e conduzione del cantiere, e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo. Il Regolamento edilizio potrà dettare ulteriori specifiche disposizioni in merito alla documentazione da allegare ai progetti che interessano le aree di attenzione archeologica, nonché le relative forme di sorveglianza.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree di attenzione archeologica rinvenute in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico.

**Art. 30 – Edifici e beni storico - architettonici**

1. Si definiscono *Edifici e beni storico - architettonici* gli edifici e i manufatti in genere distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000. L'individuazione discende dai vincoli esistenti.
2. Costituiscono elementi di invarianza:
  - i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - le sistemazioni esterne e i giardini, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale;
  - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse contenute nell'elaborato PR03 garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

**Art. 31 – Centri e nuclei storici**

1. Gli edifici e le mura antiche realizzate intorno ai centri storici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di una coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico e capaci di definire una forma compiuta del centro o nucleo.
2. Sono elementi di invarianza:
  - a. i caratteri morfo-tipologici del tessuto urbanistico-edilizio;
  - b. gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - c. gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - d. le sistemazioni esterne e i giardini, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale;
  - e. gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura urbanistico-architettonica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

**Art. 32 – Patrimonio edilizio presente al 1954**

1. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è distinto in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80.
2. Sono elementi di invarianza:



- a. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - b. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - c. le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotopologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
  4. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.

### **Art. 33 – Fornaci**

1. Per fornaci si definiscono gli edifici e i manufatti in genere distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un sistema produttivo storicizzato peculiare di questo territorio che oltre a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d'identità della società locale e della sua cultura architettonica e definisce profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio economici contemporanei.
2. Sono elementi di invarianza:
  - a. i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - b. gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - c. gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - d. gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio produttivo - area d'escavazione;
  - e. la relazione funzionale tra escavazione dell'argilla e produzione del laterizio.
3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica e socio - economica delle rispettive epoche e contesti.
4. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 2.
5. A tutela dell'invarianza, gli interventi consentiti sulle fornaci sono preceduti, anche sulla base dell'art. 15 del vigente Piano strutturale, da uno studio storico architettonico sul bene che comprovi la compatibilità delle trasformazioni con la rilevanza dei manufatti.

### **Art. 34 – Tracciati viari fondativi**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione riconosciuti nel loro stato di consistenza al 1954, diversi dalle strade vicinali e campestri, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
2. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, la vegetazione, gli alberi isolati.

3. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:
  - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico;
  - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - e. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
  - f. la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
5. I progetti edilizio-urbanistici comportanti modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

#### **Art. 35 – Viabilità vicinale**

1. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito Repertorio comunale, è identificata in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.
3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.
4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:
  - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico;
  - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - c. le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
  - d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - e. le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
  - f. la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.
5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
6. Le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

7. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:
  - la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
  - le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
  - il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.
8. In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:
  - recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
  - allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
  - riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.
9. Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.
10. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.
11. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
12. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
13. I progetti comportanti modifica di viabilità vicinale sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità; natura, eventuali servitù, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

#### **Art. 36 – Tracciato e opere ferroviarie**

1. Il tracciato ferroviario Siena-Chiusi costituisce un elemento territoriale di rilevanza strategica sotto il profilo prestazionale trasportistico, sotto quello paesistico e quello storico-testimoniale.
2. Tale tracciato è distinto in cartografia con apposito segno grafico alla tav.PR04 in scala 1:20.000.
3. Costituiscono parte integrante di tali tracciati le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno, gli edifici funzionalmente connessi (stazioni, case cantoniere; magazzini merci e simili).
4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:
  - a. i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatti salvi eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico;
  - b. le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - c. le opere d'arte;
  - d. le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - e. gli edifici funzionalmente connessi.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.
6. La disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme e le previsioni sulle classi di intervento ammesse garantiscono la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al comma 4.
7. I progetti comportanti modifica del tracciato e delle opere ferroviarie sono corredati da uno specifico studio, con allegata documentazione di dettaglio, sullo stato di fatto e di diritto del manufatto (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, titolarità, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento e di costituire un repertorio comunale dell'invarianza.

### **Art. 37 – Spazi pubblici centrali**

1. Gli spazi pubblici centrali sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.
2. Tali parti, distinte in cartografia alla tav. PR04 in scala 1:20.000 con apposito segno grafico sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. la proprietà pubblica;
  - b. l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
  - c. le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
  - d. le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e giuridica: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.
5. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 3, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:
  - il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
  - la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
  - le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
  - i mercati all'aperto;
  - l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.
6. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al comma 3, sono individuati quali Centri commerciali naturali di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 con riferimento alle Delibere DGM 144 del 29.11.2010 e DGM 145 del 29.11.2010.
7. Gli elementi di invarianza di cui al comma 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.
8. Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:
  - alla tutela e/o al recupero degli elementi di invarianza di cui al comma 3;
  - alla valorizzazione degli elementi qualitativi e/o identitari eventualmente presenti;

- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
  - alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
  - alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.
9. Nell'elaborato PR07 sono contenute le indicazioni di massima per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico, riferite ad alcuni ambiti spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento.

## **CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

### **Art. 38 – Infrastrutturazione ecologica**

1. E' costituita da parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali principali del territorio comunale che formano gli assi portanti della Rete Ecologica Comunale, dettagliata nei suoi elementi, nelle sue funzioni e normative all'art. 86 delle presenti norme. Ad essa è riconosciuta una funzione strategica sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.
2. L'infrastrutturazione ecologica si configura come una serie di fasce di spessore variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, che attraversa i diversi Sistemi territoriali. E' individuata in cartografia con apposito segno grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:
  - a. la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;
  - b. le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
  - c. le formazioni arboree di ripa e golena;
  - d. le superfici libere golenali;
  - e. la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto elementi portanti della Rete Ecologica Comunale.
5. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.
6. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo non è consentita:
  - a. ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo ad eccezione delle serre di cui all'art. 70, comma 1 e 2, della l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - b. l'esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi l'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
  - c. l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.
7. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi:
  - a. per le realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
  - b. per gli interventi previsti nelle Aree TR, TR\*\* / trasformazione degli assetti insediativi, o nelle Aree RQ, RQ\* / recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, a condizione che gli

interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo;

- c. per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore.

**Art. 39 – Aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco)**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate le sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.
2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della loro consistenza, è distinta con apposito segno grafico nella tav. PR04 in scala 1:20.000.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
  - b. le opere di contenimento (ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
  - c. le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
  - d. le alberature segnaletiche;
  - e. il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.
5. In tali aree non sono consentite:
  - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
  - la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità;
  - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
  - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.
6. In tali aree sono consentite:
  - il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
  - le attività agricole di coltivazione degli olivi e di mantenimento dei terreni;
  - le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
  - le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - il recupero dei manufatti laddove non svolgano la loro funzioni che dovrà essere svolto rispettandone i caratteri originali
7. L'installazione di tutti i manufatti di cui al Titolo X delle presenti norme dovrà comunque essere mantenere le sistemazioni di cui al comma 1.

8. Gli interventi edilizi diretti (SCIA o permesso di costruire) comportanti modifiche all'esteriore aspetto dei luoghi e previsti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione, su richiesta dell'interessato, di espresso atto di assenso del Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio comunale in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art.13.14 della Disciplina del PTCP-2013 e con i contenuti del PIT/PPR, e del presente articolo, previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.

#### **Art. 40 – Boschi di rilevanza vegetazionale e/o ambientale**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.
2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. la destinazione forestale del suolo;
  - b. la composizione floristica del soprassuolo;
  - c. l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
  - d. la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica anche nell'ambito della Rete Ecologica Comunale (REC), in particolare si dovrà:
  - a. favorire la rinnovazione delle latifoglie nei soprassuoli a prevalenza di conifere;
  - b. rilasciare nella gestione dei boschi individui arborei vecchi al momento del taglio;
  - c. favorire l'entrata nei soprassuoli di latifoglie nobili;
  - d. favorire l'avviamento ad alto fusto;
  - e. mantenere la sentieristica e la viabilità forestale per facilitarne la prevenzione antincendio, l'utilizzazione dei boschi e la fruizione del tempo libero;
  - f. favorire e incentivare la corretta raccolta di prodotti del bosco (anche in relazione alle aree tartufigene di cui all'art. 47), rispettando le norme vigenti in materia.

#### **Art. 41 – Parchi storici e giardini formali**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale, in particolar modo nel versante nord della zona collinare.
2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.
3. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
4. Sono elementi di invarianza:
  - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b. le sistemazioni e la continuità con le ville;

- c. gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - d. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - e. gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - f. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - g. le opere e gli elementi decorativi.
5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e flogistica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.
  6. Sono ammessi interventi di restauro o di sostituzione nel caso di individui vegetali malati o in condizioni di instabilità e pericolo per la sicurezza.

#### **Art. 42 – Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate circostanti edifici e complessi invariati, le cui sistemazioni artificiali e naturali esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio/suolo/paesaggio. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico nella tavola PR04 in scala 1:20.000.
2. Sono elementi di invarianza quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:
  - la trama fondiaria e le articolazioni colturali;
  - le opere di sistemazione del terreno;
  - le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
  - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti;
  - gli accessi e le recinzioni;
  - gli arredi fissi in genere;
  - le aperture visuali.
3. La disciplina degli elementi di invarianza di cui ai commi precedenti che ricadono nelle aree di cui agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14 delle norme del P.T.C.P. di Siena dovrà essere elaborata in ossequio ai criteri di tutela desumibili dalle medesime norme tecniche dello strumento provinciale.
4. Nelle aree ricadenti nelle pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
5. Negli interventi edilizi su beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza dei B.S.A. e degli aggregati devono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - sia rispettato nei rapporti visuali con l'aggregato generatore il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
  - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
  - siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
6. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo non è consentito realizzare:
  - a. frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di



- pertinenza storicizzate, territorio aperto). Tale disposizioni si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- b. piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinate alla permanenza di persone collocate nelle aree pertinenza degli edifici ad uso ripostigli/attrezzi;
  - c. interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.
7. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo, è consentito realizzare, qualora consentito dalla disciplina V delle presenti norme:
    - a. nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 5;
    - b. demolizione di edifici incongrui o parti di essi ai fini del loro trasferimento della volumetria a parità di S.U.L. anche all'interno delle stesse aree di pertinenza.
  8. Nelle aree di pertinenza cui al presente articolo sono inoltre consentiti:
    - a. interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
    - b. eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
    - c. pergolati, gazebo da giardino, arredi e impianti fotovoltaici a terra;
    - d. pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 4;
    - e. installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
  9. Nel patrimonio edilizio esistente identificato dall'atlante del P.T.C.P. di Siena come aggregato, e comunque in quello ricompreso all'interno del perimetro dell'area di pertinenza, sono ammessi gli interventi ammessi dal Titolo V delle presenti norme.
  10. Gli interventi edilizi comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dei luoghi relativi a beni ricadenti nelle aree di pertinenza dei B.S.A. sono ammessi solamente alle condizioni e secondo i procedimenti di cui ai successi commi.
  11. Gli interventi edilizi diretti (S.C.I.A. o permesso di costruire) comportanti modifiche all'esteriore aspetto dei luoghi e previsti all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei B.S.A. censiti e disciplinati dal Piano strutturale e dal P.T.C.P. di Siena, sono subordinati alla preventiva acquisizione, su richiesta dell'interessato, di espresso atto di assenso del Responsabile del procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica dell'Ufficio comunale in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art.13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 di Siena e con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana, e del presente articolo, previo parere della Commissione comunale per il paesaggio.
  12. Gli atti di assenso di cui al precedente comma 11, e relativi pareri della Commissione comunale per il paesaggio sono comunicati alla Provincia di Siena ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del P.T.C.P. di Siena.
  13. I Piani attuativi comprendenti beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei B.S.A. censiti e disciplinati dal Piano strutturale e dal P.T.C.P. di Siena sono subordinati alla preventiva favorevole concertazione con la Provincia di Siena in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 di Siena, con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana e del presente articolo.

14. La concertazione di cui al precedente comma 13 è espletata nell'ambito del procedimento di formazione del Piano attuativo ed è condizione per l'approvazione dell'atto di governo del territorio.
15. I Piani attuativi comprendenti beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di B.S.A. censiti e disciplinati dal P.T.C.P. di Siena e dal Piano strutturale, in quanto relativi ad aree di rilevante importanza paesaggistica definite dal P.T.C.P. "capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale", devono contenere specifica normativa coerente con obiettivi e disposizioni relative contenute nel P.I.T./P.P.R. della Toscana, nel P.T.C.P. e nel Piano strutturale per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio.
16. Gli interventi edilizi soggetti a preventiva approvazione di P.A.P.M.A.A., relativi a beni ricompresi all'interno delle aree di pertinenza di B.S.A. censiti e disciplinati dal P.T.C.P. di Siena e dal Piano Strutturale, sono subordinati alla preventiva favorevole concertazione con la Provincia di Siena in ordine alla coerenza e compatibilità degli interventi con i criteri contenuti nell'art. 13.14 della Disciplina del P.T.C.P.-2013 e con i contenuti del P.I.T./P.P.R. della Toscana e del presente articolo.
17. La concertazione di cui al precedente comma 16 è espletata nell'ambito del procedimento di approvazione del P.A.P.M.A.A., mediante l'acquisizione di espresso parere della Provincia ai sensi dell'art. 74 comma 4 lettera a) della L.R. n.65/2014 con s.m., di cui dovrà essere dato atto nel provvedimento conclusivo del procedimento.

#### **Art. 43 – Formazioni arboree decorative**

1. Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.
2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. PR04 in scala 1:20.000.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - b. le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - c. gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - d. le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - e. gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - f. i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - g. le opere e gli elementi decorativi.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti o malati o a rischio per la sicurezza e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. In quanto struttura formale del paesaggio devono essere conservate e/o impiantate specie vegetali locali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata desunte da appositi elenchi da assumere all'interno del regolamento edilizio comunale. A tal fine:
  - l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o malati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
  - eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;

- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolatimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

#### **Art. 44 – Patriarchi vegetali**

1. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con l'art. 10, punto 10.5, comma 16 del vigente P.T.C.P. di Siena, tutela gli individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Sono distinti in cartografia alla tav.PR04 in scala 1:20.000.
2. Sono elementi di invarianza:
  - a. la vita naturale dell'individuo vegetale;
  - b. la visibilità prossima e remota;
  - c. l'accessibilità esistente;
  - d. la tutela dall'inquinamento luminoso.
3. Ai sensi dell'art. 43 del vigente Piano strutturale è istituito, presso il competente Ufficio comunale, l'elenco degli alberi monumentali comunale, nonché i successivi individui che verranno segnalati ai sensi del successivo comma 4.
4. I privati proponenti devono segnalare, in sede di proposta di Piano attuativo, P.A.P.M.A.A. e/o procedimento edilizio, l'eventuale esistenza di alberi monumentali ai fini dell'inserimento nell'elenco di cui al comma precedente. E' fatta salva la proposta dell'inserimento nell'elenco di cui al comma precedente da parte di privati anche in assenza di procedimenti urbanistico-edilizi.
5. Il competente Ufficio comunale provvederà annualmente a segnalare alla Regione gli alberi monumentali censiti, ai fini dell'inserimento nell'elenco ai sensi dell'art. 3, comma 2, legge regionale 13 agosto 1998, n. 60.
6. I patriarchi vegetali del presente articolo e gli alberi di rilievo di cui all'art. 45 sono inseriti di diritto nell'elenco definito al comma 3.
7. L'abbattimento di alberi inclusi nell'elenco di cui al comma 3, avviene per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di perizia tecnica.
8. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza autorizzazione non può essere utilizzata per diversa destinazione.
9. In caso di abbattimento sussiste a carico del proprietario del fondo l'obbligo del reimpianto di specie vegetali analoghe a quelle abbattute.

#### **Art. 45 - Alberi di rilievo**

1. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con l'art. 10, punto 10.5, comma 1 del vigente P.T.C.P. di Siena tutela gli individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza storica, sociale o rappresentativa. Sono distinti in cartografia alla tav.PR04 in scala 1:10.000.
2. Sono elementi di invarianza:
  - a. la vita naturale dell'individuo vegetale;
  - b. la visibilità prossima e remota;
  - c. l'accessibilità esistente;

- d. la tutela dall'inquinamento luminoso.
3. Ai sensi dell'art. 43 del vigente Piano strutturale è istituito, presso il competente Ufficio comunale, l'elenco degli alberi monumentali, nonché i successivi individui che verranno segnalati ai sensi del successivo comma 4.
  4. I privati proponenti devono segnalare, in sede di proposta di Piano attuativo, P.A.P.M.A.A. e/o procedimento edilizio, l'eventuale esistenza di alberi monumentali ai fini dell'inserimento nell'elenco di cui al comma precedente. E' fatta salva la proposta dell'inserimento nell'elenco di cui al comma precedente da parte di privati anche in assenza di procedimenti urbanistico-edilizi.
  5. Il competente Ufficio comunale provvederà annualmente a segnalare alla Regione gli alberi monumentali censiti, ai fini dell'inserimento nell'elenco ai sensi dell'art. 3, comma 2, legge regionale 13 agosto 1998, n. 60.
  6. I patriarchi vegetali di cui all'art. 44 e gli alberi di rilievo del presente articolo sono inseriti di diritto nell'elenco di cui al comma 3.
  7. L'abbattimento di alberi inclusi nell'elenco di cui al comma 3, avviene per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie, e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di perizia tecnica.
  8. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza autorizzazione non può essere utilizzata per diversa destinazione.
  9. In caso di abbattimento sussiste a carico del proprietario del fondo l'obbligo del reimpianto di specie vegetali analoghe a quelle abbattute.

#### **Art. 46 – Percorsi di eccezionale apertura visuale**

1. Sono luoghi assunti storicamente come i più idonei all'esperienza visuale della rilevanza estetica di ampie porzioni di paesaggio e come tali fattori di identità. Sono costituiti dai tratti di viabilità vicinale di cui all'art. 35 e da tratti viari fondativi di cui all'art. 34. Sono distinti in cartografia alla tav. PR04 in scala 1/20.000.
2. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali dei paesaggi. Sono elementi di invarianza:
  - a. la libera accessibilità dei luoghi;
  - b. l'assenza di ostacoli alla visione;
  - c. la tutela dall'inquinamento luminoso.
3. In coerenza con l'art. 13.11 comma 2 del P.T.C.P. di Siena, al fine di garantire gli elementi di invarianza, le fasce laterali ai tracciati di cui al comma 1 sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità di metri 30 all'interno delle aree di cui all'art. 83 delle presenti norme..
4. Il vincolo di inedificabilità di cui al comma precedente, in quanto posto a tutela della panoramicità del punto di osservazione, non osta alla realizzazione di manufatti a raso (quali piscine, campi da tennis, parcheggi etc.) o di addizioni volumetriche e funzionali che, per caratteristiche obiettive e ubicazione (retrostante manufatti preesistenti legittimi; collocazione retrocolinare, od altro), non risultino visibili dal punto di osservazione.
5. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi per una profondità di 50 metri.

#### **Art. 47 – Aree tartufigene**

1. Le aree tartufigene, distinte in cartografia alla tav. PR04 in scala 1:20.000, sono elementi di invarianza in quanto importante risorsa naturale, legata alla tradizione del territorio e alla sua

economia. A tal fine occorre preservare le caratteristiche dell'ecosistema impedendo alterazioni che possano condizionarne l'ambiente.

2. Le aree di cui al presente articolo dovranno essere gestite secondo pratiche agricole e forestali che ne migliorino le condizioni stazionarie e ne incrementino la produzione. In coerenza con l'art. 10.6.6 del P.T.C.P. di Siena e con le norme vigenti in materia, sono elementi di invarianza:
  - a. l'opportuna regimazione delle acque superficiali;
  - b. la conversione ad alto fusto con il rilascio di piante simbionti negli interventi forestali;
  - c. la sfoltitura dei polloni per i soprassuoli governati a ceduo e i diradamenti selettivi per il governo ad alto fusto;
  - d. l'eliminazione periodica delle piante infestanti;
  - e. la lavorazione del terreno con operazioni che non superino i 30 cm. di profondità;
  - f. l'incremento del numero delle piante tartufigene, preventivamente micorrizzate, fino ad un minimo di 30 piante/ha per le superfici adibite a "tartufaia controllata";
  - g. per le "tartufaie coltivate" costituite da impianti ex-novo di piante tartufigene preventivamente micorrizzate, il numero delle piante/ha dovrà essere maggiore di 100.
3. La coltivazione e gestione delle aree di cui al presente articolo dovrà attenersi alle norme regionali emesse in materia (L.R. 50/1995 e regolamento forestale).
4. In tali aree sono comunque vietate:
  - a. la nuova edificazione;
  - b. i movimenti di terra;
  - c. la realizzazione di nuove infrastrutture quali strade, linee elettriche interraste od acquedotti nonché impianti di depurazione a dispersione.

### **CAPO III - INVARIANZA SOCIO – CULTURALE**

#### **Art. 48 – Sagre, feste, mercati, fiere**

1. Le manifestazioni tradizionali quali feste periodiche, sagre e mercati, costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei.
2. Il mercato costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.
3. Sono elementi di invarianza:
  - a. la periodicità delle manifestazioni;
  - b. la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi dedicati;
  - c. le attività culturali connesse;
  - d. il ruolo dell'Amministrazione comunale.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione.

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEI TESSUTI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 49 – Aree urbane

1. Le aree urbane comprendono il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le relative infrastrutture viarie e spazi pubblici e le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole denominate PR01 e PR02 su base C.T.R. in scala 1: 10.000 e 1:5.000/1:2.000, e comprendono:
  - il capoluogo (Sinalunga);
  - i centri abitati minori (Bettolle, Guazzino, Rigaiolo, Farnetella, Rigomagno, Scrofiano).
2. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR04 su base C.T.R. in scala 1:20.000 e disciplinate dal Titolo III della Parte II delle presenti norme.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita.
4. Per ciascun tessuto il presente Titolo disciplina le funzioni ammesse, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1.
5. Al fine di non pregiudicare l'attuazione delle trasformazioni consentite dalle schede di cui all'elaborato PR06, nelle more di realizzazione degli interventi previsti dalle medesime schede, i mutamenti di destinazione d'uso non sono comunque ammessi sugli immobili ricadenti in aree ricomprese all'interno delle Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RQ, RQ\* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali se non diversamente previsto nelle schede dell'elaborato PR06.
6. Ai fini e per gli effetti dell'art. 224 l.r. 10 novembre 2014, le aree urbane di al presente articolo costituiscono territorio urbanizzato.

### CAPO II – TESSUTI URBANI

#### Art. 50 - Tessuti storici

1. Sono le parti delle aree urbane in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000; comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.
2. Nel tessuto storico non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite al precedente art. 6:
  - commerciale di grande distribuzione; commerciale media struttura di vendita eccedenti i 500 mq. di S.u.l.;
  - industriali.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:

- a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
  - b. non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca sulle falde prospicienti lo spazio pubblico.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti, ricadenti all'interno dei tessuti storici, limitatamente alle aree prospicienti gli spazi pubblici centrali di cui all'art. 37, di Sinalunga, Piazza Garibaldi e via Mazzini e Bettolle, piazza Garibaldi, via Cassia e via Vittorio Veneto, non è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.
  5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:
    - a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 20, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
    - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
    - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
  6. Gli interventi di cui al comma precedente devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
  7. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti storici devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
    - Rapporto di copertura: Rc max 60%
    - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%

#### **Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000.
2. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - produttive industriale e commerciale all'ingrosso.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso non ammesse di cui al precedente comma 2.

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:

- a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
  - b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
- a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 20, a condizione che abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 30% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura: Rc max 60%
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

**Art. 52 - Lotti di completamento su tessuti consolidati prevalentemente residenziali.**

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.
2. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
3. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
  - a. S.u.l. max 240 mq.;
  - b. piani fuori terra max 2 oltre sottotetto;
  - c. distanza dai confini di cui all'art. 11 delle presenti norme;
  - d. destinazioni d'uso residenziale.
4. Qualora la dimensione del lotto individuato lo consenta, possono essere realizzate anche più unità distinte o con muro in comunione con un'attribuzione di S.u.l. proporzionale alle superfici interessate, comunque per unità immobiliare superiore al minimo previsto all'art. 57, comma 7 delle presenti norme. In ogni caso si prescrive una progettazione unitaria estesa all'intera area.

**Art. 53 - Tessuti produttivi e/o commerciali**

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali e/o commerciali. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità



estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, nelle quali spesso non è riscontrabile un rapporto equilibrato e definito tra volumi edificati e spazi liberi pertinenziali, con uno scarso dialogo con gli spazi pubblici adiacenti. Sono individuati con apposita campitura negli elaborati grafici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.

2. Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso residenziale.
4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III e al Titolo X, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo V in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi di seguito elencati:
  - a. incremento del numero di unità immobiliari;
  - b. incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (S.u.l.);
  - c. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 20 delle presenti norme;
  - d. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19 delle presenti norme, nel limite del 35% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
  - e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
  - g. realizzazione di volumi tecnici interrati;
  - h. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscano alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti produttivi e commerciali devono in ogni caso garantire il rispetto delle condizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme.
6. Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11 delle presenti norme. E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.
7. Per ogni lotto è ammessa la realizzazione di alloggi di guardiania fino ad un massimo del 50% della S.u.l. esistente e fino al raggiungimento di 100 mq. di S.u.l., con vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a cura del privato: ai soli fini del dimensionamento, il prelievo di S.u.l. per la guardiania è riferito alle quantità ammesse per la funzione produttiva.

#### **Art. 54 - Saturazioni sul tessuto produttivo**

1. Al fine di consolidare il tessuto produttivo e/o commerciale esistente, sui lotti ricadenti nell'ambito dei tessuti produttivi quali individuati nella tavola PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000 è consentito lo sfruttamento della eventuale capacità edificatoria residua attribuita dal previgente P.R.G. e non esercitata anteriormente all'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico.
2. Attraverso gli interventi di saturazione *una tantum* di cui al presente articolo possono realizzarsi, anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento:

- a. nuovi corpi di fabbrica;
  - b. addizioni volumetriche, anche in sostituzione o sopraelevazione.
3. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:
    - a. residenziale;
    - b. commerciale grande distribuzione.
  4. L'intervento di cui al presente articolo non può interessare lotti che hanno già sfruttato la capacità edificatoria del previgente P.R.G..
  5. L'intervento *una tantum* di cui al presente articolo non è cumulabile con l'intervento straordinario di cui all'art. 3bis della l.r. 24/09.
  6. In caso di nuova edificazione di edificio autonomo in lotto inedito, tale quantitativo è computato ai fini del dimensionamento di cui all'art. 2.

#### **Art. 55 – Verde privato di tutela dei tessuti urbani**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Verde privato di tutela dei tessuti urbani":
  - a. le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti edilizi;
  - b. le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale o paesaggistico.
2. Le aree di "Verde privato di tutela dei tessuti urbani" sono individuate con apposita campitura nella tav. PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.
3. Costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della Rete Ecologica Comunale di cui all'art. 84 delle presenti norme divenendone elementi fondamentali di penetrazione urbana.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno del verde privato di tutela dei tessuti urbani di cui al presente articolo è prescritta la sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad esclusione di quanto previsto al successivo comma e fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane; gazebo; pergolati; etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 20% del resede.
6. E' ammessa la realizzazione di vani interrati (quali cantine, garage, vani tecnici e accessori e piscine) purché nell'area di pertinenza di manufatti già esistenti e a condizione che non vengano alterati i caratteri planoaltimetrici del contesto.
7. Nel patrimonio edilizio esistente ricadente nelle aree di cui al presente articolo non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso verso le seguenti funzioni, quali definite dal precedente art. 6 :
  - a. commerciale per media distribuzione;
  - b. produttivo.

#### **Art. 56 – Verde privato di contenimento**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Verde privato di contenimento" le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, all'interno del perimetro delle aree urbane di cui all'art. 49, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana.
2. Le aree di verde privato di contenimento sono individuate con apposita campitura nella tav. PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.

3. Nelle aree di verde privato di contenimento sono consentite attività correlate all'agricoltura o all'orticoltura amatoriale.
4. E' consentita la realizzazione di serre mobili stagionali di cui all'art. 70, comma 1 e 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
5. Nelle aree di verde privato di contenimento è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuoriterra a raso: la superficie destinata a parcheggio può interessare, al più, il 50% dell'areale di riferimento, quale perimetrato nella tav. PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2.000.
6. Nelle aree a verde privato di contenimento è inoltre consentita la realizzazione di percorsi pedonali a raso, la realizzazione di superfici per attività sportive di tipo amatoriale quali campetti da calcetto, basket, tennis, volley, purché non comportino una impermeabilizzazione superiore al 25%.

## TITOLO V – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 57 – Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente consultabili on line. L'identificativo degli edifici schedati è documentato nell'elaborato QC01.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR\_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000:
  - Edifici ricompresi nella Classe 1– Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004;
  - Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico - testimoniale antecedenti al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954;
  - Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
  - Edifici ricompresi nella Classe 7 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico;
  - Edifici ricompresi nella Classe 8 – Volumi secondari;
  - Edifici ricompresi nella Classe 9 - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata;
  - Edifici ricompresi nella Classe 10 - Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici.
4. Non sono classificati dal Regolamento urbanistico:
  - i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
  - i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati (piccoli pergolati; gazebo; etc.).
5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo III e IV delle presenti norme.

6. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun tessuto di cui Titolo IV.
7. Il patrimonio edilizio presente al 1954 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano strutturale.
8. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento o nuova edificazione, non può comportare, superficie utile lorda (S.u.l.) media inferiore a:
  - a. mq. 60 nelle aree urbane;
  - b. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).
9. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.u.l.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.
10. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento urbanistico.
11. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RQ, RQ\* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali, le norme di cui al presente Titolo si applicano agli interventi diretti concernenti i singoli manufatti: ove sia proposta l'attuazione del Piano attuativo, si applicano le norme di cui alle schede PR06.
12. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR05 e la conseguente classificazione attribuita di cui all'elaborato PR03. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 66, anche in presenza di diversa classificazione attribuita - per mero errore materiale - dal Regolamento urbanistico, a manufatti e consistenze di vario genere aventi caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.).
14. Qualora l'edificio oggetto di intervento, a prescindere dalla classe di appartenenza, ricada all'interno di un piano di lottizzazione convenzionato o di un P.E.E.P., come da elenco presso l'ufficio edilizia, l'intervento previsto dovrà comunque rispettare la tipologia e le finiture esterne a suo tempo definite dai piani stessi.
15. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.
16. Sugli edifici di nuova realizzazione, in mancanza di specifica e diversa attribuzione, sono consentiti:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. interventi pertinenziali come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale.

**Art. 58 – Edifici ricompresi nella Classe 1 – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004.**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi dichiarati di interesse culturale ai sensi del d. lgs. 42/2004, comprensivi quindi degli edifici pubblici, edificati da oltre un settantennio. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
  - restauro e risanamento conservativo.
3. Anche in deroga al precedente comma 2, sono consentiti sugli edifici di Classe 1 gli interventi edilizi ritenuti compatibili dalla Soprintendenza per i beni storici artistici ed etnoantropologici - in sede di autorizzazione ai fini storico-architettonici.
4. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile lorda (S.u.l.) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
7. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.
8. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo IV, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
9. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari

materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

10. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 11.
11. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi ricadenti in Classe 1:
  - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

**Art. 59 – Edifici ricompresi nella Classe 2 - Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico antecedenti al 1954**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi:
  - a. i beni architettonici di cui agli art. 13.9, 13.12, 13.13 e 13.14 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena;
  - b. altri edifici, edificati anteriormente al 1954, riconosciuti dal Regolamento urbanistico di particolare valore storico – architettonico;
  - c. edifici pubblici realizzati anteriormente al 1942;
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
4. E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:
  - a. il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta massima non inferiore a ml. 5,00 ed altezza interna netta media non inferiore a ml. 4,50;
  - b. l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali

del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

5. Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui all'art. 49, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.
6. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
  - a. del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - b. delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.
7. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
8. E' ammessa la realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
9. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 55 per il verde privato di tutela dei tessuti urbani:
  - a. le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente;
  - b. devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
  - c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio.

**Art. 60 – Edifici ricompresi nella Classe 3 - Altri edifici o complessi di carattere storico o testimoniale antecedenti al 1954**



1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 32, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.
2. Rientrano nella Classe 3 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfo-tipologica.
3. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico di PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
4. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art. 18 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1';
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
5. E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, nel rispetto delle superfici minime stabilite all'art. 57 delle presenti norme.
6. E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
7. Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
  - a. solo sul fronte non prospiciente lo spazio pubblico: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con la limitazione di una per unità immobiliare, superficie massima mq. 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m.;
  - b. la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati.
8. Sugli edifici di Classe 3 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico realizzabile mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% del volume legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc. per gli edifici ricadenti nel territorio rurale; negli edifici ricadenti nelle aree urbane le addizioni volumetriche devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione.. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se:
    - 1) l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto

circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

- 2) le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
  - 3) nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;
  - 4) l'intervento sia proposto da tutti i proprietari dell'immobile interessato dall'incremento una tantum.
9. I progetti edilizi devono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
10. La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

**Art. 61 – Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.
2. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 4 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. tutti gli interventi di cui al precedente art. 60, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia 'RR2' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme), ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 delle presenti norme, in cui è consentita esclusivamente la Ristrutturazione edilizia 'RR1'.

**Art. 62 – Edifici ricompresi nella Classe 5 – Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) unifamiliari o plurifamiliari, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.
2. Gli edifici di Classe 5 - tra i quali sono compresi anche annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici di Classe 5 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a. tutti gli interventi di cui al precedente art. 61, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni ivi contenute;
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3', come definiti dall'art. 18 delle presenti norme;
  - c. interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
4. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.
  5. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

#### **Art. 63 – Edifici ricompresi nella Classe 6 – Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 di epoca anteriore al 1954 sono altresì parte del patrimonio edilizio di cui all'art. 32 delle presenti norme.
2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di cui all'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme.
4. Gli interventi consentiti, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo:
  - a. devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
  - b. non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.
5. Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
6. Sugli edifici di Classe 6, compresi quelli ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83 delle presenti norme, è consentito un incremento volumetrico *una tantum* mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.I. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;

- b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme ed in particolare nei limiti di cui al comma 7 dello stesso articolo - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.
- 7. Fatto salvo quanto previsto nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*), gli interventi ammessi non possono dare luogo a mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nei casi in cui tali interventi siano all'interno dei tessuti produttivi di cui all'art. 53 o nel territorio rurale di cui all'art. 83 delle presenti norme.
- 8. Gli incrementi volumetrici di cui al precedente comma 6 non possono assumere destinazione d'uso residenziale, ancorché di servizio ad attività produttive (guardiania).
- 9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, -aree o ambiti territoriali.

**Art. 64 – Edifici ricompresi nella Classe 7 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico**

- 1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) privi di elementi di interesse architettonico o morfologico.
- 2. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
- 3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' (come definite dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' – 'RR3' (come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - e. sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume demolito; a titolo di premialità per efficientamento energetico ed utilizzo integrato delle fonti rinnovabili.
- 4. Sugli edifici di Classe 7, compresi quelli ricadenti nel territorio rurale di cui all'art. 83, è consentito un incremento volumetrico *una tantum* mediante:
  - a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.I. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.I. massima aggiuntiva è di 10 mq., e comunque entro il limite massimo del 20% del volume effettivo dell'edificio principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme.
- 5. Fatto salvo quanto previsto nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*), gli interventi ammessi non possono dare luogo a mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nei casi in cui tali interventi siano all'interno dei tessuti produttivi di cui all'art. 53.
- 6. Le addizioni volumetriche di cui al comma precedente non possono assumere destinazione d'uso residenziale.

7. E' comunque consentito l'accorpamento delle unità immobiliari. Gli interventi di cui al presente articolo perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.
8. All'interno delle aree urbane di cui all'art. 49 delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione:
  - a. comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
  - b. determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
  - c. contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.
10. I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.
11. La realizzazione di interventi pertinenziali, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui all'art. 68 delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
12. Sugli edifici in classe 7, all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, è consentito il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale, commerciale per medie strutture di vendita, direzionale e commerciale di vicinato alle seguenti condizioni:
  - a. verso la funzione residenziale e direzionale è ammesso il recupero fino al 70% della S.u.l. legittima esistente;
  - b. il recupero dell'intera S.u.l. produttiva esistente è ammesso qualora l'intervento necessiti di bonifica dell'area o degli immobili presenti, ovvero nel caso di mutamento della destinazione verso commerciale di vicinato e per medie strutture.

#### **Art. 65 – Edifici ricompresi nella Classe 8 - Volumi secondari**

1. E' attribuita la Classe 8 ai manufatti identificati come 'volumi secondari' ovvero ai manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive, prive di interesse architettonico e/o morfologico. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.
2. Sono altresì ricomprese nella classe 8 le consistenze edilizie ricadenti in territorio agricolo destinate a funzioni accessorie all'agricoltura o alla residenza, ancorché prive di rapporto di pertinenza.
3. I volumi secondari sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
4. Sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;

- c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' – e ricostruttiva 'RR1', 'RR2' e 'RR3', come definite dall'art. 18 delle presenti norme.
- 5. Gli interventi di cui al precedente comma, lett. b) e c), possono comportare mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse nei diversi tessuti di riferimento, nel rispetto delle superfici minime prescritte.
- 6. Per i manufatti di cui al comma 2, è consentito il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale nel rispetto delle superfici minime di cui all'art. 57 comma 8, e dei parametri di cui all'art. 109 delle presenti norme.
- 7. Gli interventi sui volumi secondari, ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:
  - a. all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
  - b. al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza, l'eliminazione di consistenze incongrue;
  - c. al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

**Art. 66 – Edifici ricompresi nella Classe 9 – Edifici e manufatti a trasformabilità limitata**

- 1. E' attribuita la Classe 9 ai manufatti identificati come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' ovvero alle consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:
  - a. i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
  - b. le consistenze di varia origine - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili, dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale, con il contesto di riferimento.
- 2. Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e/o di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.
- 3. Gli edifici e manufatti a trasformabilità limitata sono identificati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000.
- 4. In ragione di quanto specificato al comma 1, sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è consentita in nessun caso la modifica della destinazione d'uso né la realizzazione di servizi igienici.

**Art. 67 - Manufatti ricompresi nella Classe 10 – Edifici di interesse pubblico e manufatti in costruzione o tecnologici**

- 1. Sono classificati in "Classe 10":
  - a. i manufatti e consistenze di vario genere di carattere tecnologico ed impiantistico (silos, cabine di trasformazione, cabine di pompaggio; ed altri locali tecnici);
  - b. gli edifici pubblici edificati da meno di settant'anni (scuole, uffici pubblici, ecc);
  - c. gli edifici religiosi (chiese, cimiteri, etc.) non ricadenti nelle precedenti Classi 1, 2 e 3;

- d. gli edifici e/o manufatti in costruzione.
2. Sugli edifici e manufatti legittimi di cui al comma 1, lettere a, b, c sono consentiti i seguenti interventi:
- a. manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b. restauro e risanamento conservativo
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - e. sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume demolito; con efficientamento energetico ed utilizzo integrato delle fonti rinnovabili.
3. Sugli edifici di cui al comma 1, lettere a, b, c, sono altresì consentiti incrementi volumetrici *una tantum* mediante:
- a. interventi pertinenziali, come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale;
  - b. addizioni volumetriche, come definite dall'art. 19 delle presenti norme ed in particolare nei limiti di cui al comma 7 dello stesso articolo - finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.
4. Per i manufatti di cui al comma 1, lettera d, sono consentiti:
- e. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - f. restauro e risanamento conservativo;
  - g. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' - 'RC3' come definita dall'art. 18 delle presenti norme);
  - h. interventi pertinenziali come definiti all'art. 20 delle presenti norme, fino al 20% della S.u.l. legittima esistente, ad eccezione che all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 50 dove la S.u.l. massima aggiuntiva è di 10 mq. e comunque entro il limite del 20% del volume effettivo del manufatto principale.

## TITOLO VI – DISCIPLINA DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE

### CAPO I – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE COMUNE

#### Art. 68 – Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie e di gestione dei rifiuti dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
  - aree per l'istruzione (4,5 mq/ab);
  - aree per attrezzature di interesse comune (3,5 mq/ab);
  - aree a verde attrezzato e a verde sportivo (12,5 mq/ab);
  - aree per parcheggi pubblici (3,5 mq/ab).

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni ammesse.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
5. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo II, Capo III e IV nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
6. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
7. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.



8. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
9. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, gli aventi titolo su aree per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti, ad eccezione dei manufatti precari;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - Interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'RC3'.
10. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
11. Le dotazioni da realizzarsi all'interno delle Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi e RQ, RQ\* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione delle "schede normative e di indirizzo progettuale" di cui all'elaborato PR06.
12. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi e RQ, RQ\* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi o Progetti unitari.

#### **Art. 69 – Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti, sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto definite secondo le normative vigenti.
3. Nelle fasce di rispetto:
  - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici legittimi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V) e non contrastanti con la disciplina di cui all'art. 338 R.D. 1265/1934.
4. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

#### **Art. 70 - Aree e tracciati ferroviari**

1. Tali aree comprendono gli ambiti la cui destinazione e consistenza risultante da documenti catastali o altri atti amministrativi riguarda gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i loro allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, gli alloggi per il personale.
2. Gli interventi consentiti sugli edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale sono disciplinati al Titolo V delle presenti norme.



## TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI USI PARTICOLARI

### Art. 71 – Usi specialistici / Contenuti e finalità

1. Il presente titolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:
  - i limiti di intervento consentiti;
  - le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
  - le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.
2. Le disposizioni di cui al presente titolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nelle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.
3. Le disposizioni di cui al presente titolo sono integrate dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate dal Regolamento Edilizio.

### Art. 72 – Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva alberghiera

1. Sugli edifici esistenti adibiti ad attività turistico-ricettiva alberghiera ricadenti nelle aree urbane o nel territorio rurale è ammesso, oltre agli interventi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita, un ulteriore incremento *una tantum* del 20% della S.u.I. esistente, a condizione che:
  - a. non comporti modifiche della destinazione d'uso;
  - b. l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
2. L'ampliamento è ammesso al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico-ricettive, nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti e una ulteriore capacità ricettiva della struttura.
3. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti l'incremento di superficie utile lorda (S.u.I.) di cui al comma 1 è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva per non meno di 20 anni. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 8 per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 9.
4. Per gli edifici disciplinati da apposita scheda normativa di cui all'elaborato PR06 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla medesima scheda.

## TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### Art. 73 – Aree “TR, TR\*\*” / Trasformazione degli assetti insediativi

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Regolamento urbanistico individua all'interno del territorio comunale le Aree TR, TR\*\* / Trasformazione degli assetti insediativi sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000.
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale' il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR06.
3. Le schede normative e di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
4. Le previsioni contenute nelle schede assumono valore vincolante: eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo o del progetto unitario convenzionato, ovvero - per le aree TR1g\*\*, TR01h\*\*, TR02b, TR02d, TR3g\*\*, TR3h\*\*, TR7a - in sede di proposizione del permesso di costruire.
5. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.
6. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo del Progetto unitario convenzionato ovvero - per le aree TR1g\*\*, TR01h\*\*, TR02b, TR02d, TR3g\*\*, TR3h\*\*, TR7a - per l'adozione del permesso di costruire. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al Regolamento urbanistico.
7. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo, del Progetto unitario convenzionato, o per l'adozione del permesso di costruire, il medesimo Piano attuativo, Progetto unitario o permesso di costruire potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse UMI.
8. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo o dal Progetto unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
  - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti);

- stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
- 9. La progettazione e realizzazione dell'intervento deve tener conto delle indicazioni planovolumetriche contenute nello schema di riferimento di cui alle schede normative. Le singole schede normative specificano se è consentita l'approvazione del Progetto unitario o del permesso di costruire.
- 10. Ai sensi dell'art. 121 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, è comunque prescritta la proposizione del Piano attuativo in luogo del Progetto unitario convenzionato qualora non sussistano opere di urbanizzazione primaria, anche se non espressamente specificato nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*schede normative e di indirizzo progettuale*).
- 11. I nuovi edifici a destinazione residenziale non potranno avere dimensioni inferiori a quelle previste dall'art. 57 comma 8.
- 12. Le aree TR\*\* si riferiscono a lotti ineditati, confermati dal presente Regolamento urbanistico, ricompresi in Piani attuativi in fase di avanzata realizzazione.

#### **Art. 74 – Aree “RQ, RQ\*” / Riquilificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. Le Aree RQ, RQ\* / Riquilificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riquilificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:1.2000.
2. Le aree RQ, RQ\* / Riquilificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle aree urbane - in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale per ciascuna U.T.O.E..
3. La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'elaborato PR06.
4. Le schede normative di indirizzo specificano gli interventi ammessi in relazione ad ogni ambito, con le quantità massime consentite e l'indicazione delle relative funzioni.
5. Si applicano alle schede RQ, per quanto compatibili, le previsioni di cui al precedente art. 73.
6. La quantificazione delle consistenze preesistenti nell'ambito costituisce indicazione di massima desunta da fonte cartografica e non assume alcuna efficacia probante o legittimante: in sede di proposizione del Piano attuativo o Progetto unitario convenzionato o per l'adozione del permesso di costruire, dovrà essere offerta dal soggetto attuatore esatta indicazione delle consistenze esistenti e legittime. Ove l'indicazione delle quantità massime consentite sia parametrata - in sede di scheda normativa e di indirizzo - alle consistenze preesistenti (S.u.I. legittima esistente), le effettive S.u.I. ammesse dovranno computarsi sulla base delle consistenze esistenti e legittime comprovate in sede di pianificazione attuativa; ove, invece, le quantità ammesse siano indicate in termini assoluti, la relativa individuazione prescinde dalle consistenze legittime in effetti preesistenti.
7. Ai sensi dell'art. 121 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, è comunque prescritta la proposizione del Piano attuativo in luogo del Progetto unitario convenzionato qualora non sussistano opere di urbanizzazione primaria o in caso di ristrutturazione urbanistica, anche se non espressamente specificato nelle schede di cui all'elaborato PR06 (*Schede normative e di indirizzo progettuale*).
8. Le schede normative e di indirizzo esplicitano altresì gli interventi ammessi sul patrimonio esistente nelle more di attuazione dell'ambito di riquilificazione.
9. Le aree RQ\* si riferiscono ad aree già soggette a previsioni di riquilificazione nel previgente P.R.G..

## TITOLO IX – INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

### Art. 75 – Disposizioni generali

1. Nell'elaborato cartografico PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate a "interventi per nuova viabilità".
2. L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amministrazione Comunale o degli altri enti pubblici competenti, che nel quinquennio, potranno attivare le procedure espropriative ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i..

E' tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

### CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI PER LA MOBILITA'

#### Art. 76 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Nell'elaborato cartografico PR02 su base CTR in scala 1:5.000 e 1:1.2000 sono individuate con apposito segno grafico:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente).
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento urbanistico;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra,

acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.

7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
8. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.
9. Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, la progettazione tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle *'Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico'* di cui all'elaborato PR07 alle presenti norme, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.
10. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, ed itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di invarianza di cui al predetto Titolo.
11. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.
12. La tav. PR01 individua con apposito simbolo grafico il tracciato ciclabile indicativo, quale indicazione di massima, necessitante di successivo dettaglio e specificazione in sede di progettazione attuativa: conseguentemente, l'indicazione del tracciato ad opera del presente Regolamento urbanistico non comporta apposizione di vincolo preablatorio e può subire modifiche ed adeguamento senza necessità di variazione dello strumento.

#### **Art. 77 Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il Regolamento urbanistico non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico.
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;

- nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
- 4. All'interno delle linee di arretramento non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta.
- 5. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 78 - Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico sono rappresentati con apposito simbolo grafico nella tavola PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia e sono ammessi nei Tessuti produttivi e/o commerciali e in territorio rurale nei limiti dell'art. 77.

### **CAPO II - RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

#### **Art. 79 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica**

1. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

#### **Art. 80 - Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione**

1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "*Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni*", da approvarsi successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio.
2. Il Piano comunale per la telefonia mobile e le telecomunicazioni dovrà garantire la copertura del servizio di pubblica utilità sull'intero territorio comunale.

#### **Art. 81 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali.
2. Eventuali, successive modifiche alle cartografie regionali integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.



## TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 82 – Il territorio rurale e le sue articolazioni

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno delle "Aree urbane" di cui all'art. 49 delle presenti norme e distinto in cartografia alla tav. PR01 e PR01a su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.
2. Il territorio rurale è articolato in aree a prevalente funzione agricola ed aree ad esclusiva funzione agricola.
3. All'interno del perimetro del territorio rurale, a prevalente od esclusiva funzione agricola, sono individuate le seguenti discipline di tutela paesaggistica e ambientale, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR 01 e PR 01a su base C.T.R. in scala 1:10.000:
  - persistenze di paesaggio agrario (art. 86 delle presenti norme);
  - parco delle Fornaci (art. 87 delle presenti norme);
  - aree boscate (art. 85 delle presenti norme);
  - Rete Ecologica Comunale (art.84 delle presenti norme);
  - tessitura agraria (art.88 delle presenti norme).
4. E' identificata come "Area ad esclusiva funzione agricola" la porzione di territorio agricolo servita dalla rete di condutture che fanno capo all'invaso della Diga del Calcione ove le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. E' l'area in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree a cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli.
5. Le "Aree a prevalente funzione agricola" sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (D.O.C., aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche).
6. All'interno delle aree a prevalente funzione agricola, in stretta relazione alla funzione di avio superficie, individuato con apposito segno grafico nell'elaborato PR01 e alle previsioni del Piano Comunale di protezione civile di cui all'art 111 delle presenti norme è ammessa la costruzione di un edificio con S.u.l. non superiore 100 mq. per le funzioni connesse.
7. Nel patrimonio edilizio esistente non è consentito il mutamento verso le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale media distribuzione;
  - commerciale grande distribuzione;
  - attività produttive e industriali

8. Sul patrimonio edilizio esistente insistente nel territorio agricolo sono consentiti, nel rispetto delle classi di interventi di cui al Titolo V, interventi comportanti il mutamento della destinazione d'uso verso attività commerciali di vicinato, artigianali, ricettive e di servizio.

#### **Art. 83 – La tutela del territorio rurale**

1. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
2. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invariati strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
3. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, nel rispetto del Titolo XIV.
4. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria, anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti.
5. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
7. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di invasi artificiali per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo consumo derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 2.000 mc.. Tali invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima.

## **CAPO II - DISCIPLINE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

#### **Art. 84 - Rete Ecologica Comunale (REC)**

1. La Rete Ecologica Comunale è formata da parti di territorio rappresentate da reti naturali, quali corsi d'acqua, ambiti vegetazionali ed elementi verdi lineari, che nell'insieme costituiscono componente strutturale di primaria importanza per il territorio, in coerenza con quanto prescritto dall'art. 10, punto 10.5.3 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena. La rete ecologica comunale è rappresentata con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01a del Regolamento urbanistico.
2. Tali aree costituiscono elementi essenziali per la migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie animali e vegetali. Per la loro struttura e localizzazione costituiscono una maglia

che attraversa il territorio comunale a cui viene riconosciuto un valore strategico sotto il profilo ecologico, ambientale, naturale e paesaggistico.

3. Vi si riconoscono i seguenti elementi strutturali:
  - a. direttrici di connessione principali
  - b. direttrici di connessione secondarie
  - c. aree boscate
  - d. formazioni lineari
  - e. verde urbano
  - f. varchi
4. Le *direttrici di connessione principali* corrispondono alle direttrici idriche individuate dalla Rete Ecologica del P.T.C.P. della provincia di Siena. Sono elementi a sviluppo prevalentemente lineare che garantiscono la connessione biotica tra aree rurali diverse, in particolare tra le aree collinari boscate e quelle di fondovalle. Hanno funzione di rifugio e via di transito, sono quindi fondamentali per la dispersione degli organismi viventi.
5. Le *direttrici di connessione secondarie* hanno una localizzazione più capillare sul territorio rispetto alle principali e costituiscono le linee di collegamento tra queste ultime e le aree boscate collinari attraverso gli assi idrici secondari.
6. Le *formazioni boscate* costituiscono i grandi serbatoi genetici del territorio comunale, si localizzano in prevalenza nella zona collinare e limitatamente nella zona di pianura e sono per la maggior parte costituite da specie quercine caducifoglie.
7. Le *formazioni lineari* attraversano il territorio comunale e costituiscono la REC definita minore. Si localizzano con formazioni arboree e arbustive e erbacee lungo i corsi d'acqua minori, la viabilità secondaria o i margini campestri.
8. Il *verde urbano* partecipa attivamente alla REC con porzioni che costituiscono elementi di attraversamento e di penetrazione nel tessuto urbano.
9. I *varchi* costituiscono punti di permeabilità biotica tra gli elementi della REC e le principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale.
10. All'interno della Rete ecologica comunale sono consentiti tutti gli interventi che risultano compatibili con i seguenti obiettivi di tutela:
  - a. mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento di tutti gli elementi che costituiscono la REC;
  - b. mantenimento, ricostruzione e riqualificazione dei tratti lineari sia strutturalmente che da un punto di vista vegetazionale privilegiando specie autoctone e variabilità interspecifica;
  - c. in corrispondenza dei varchi si dovrà mantenere la capacità biopermeabile del luogo anche con interventi di manutenzione;
  - d. impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
  - e. ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.
11. All'interno della rete ecologica comunale non sono consentiti:
  - a. interventi comportanti interruzione della continuità degli elementi di cui al precedente comma 3;
  - b. interventi di nuova edificazione di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - c. la realizzazione di nuove cave e/o discariche;
  - d. l'eliminazione della vegetazione arbustiva presente.

12. Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

#### **Art. 85 - Aree boscate**

1. Le aree boscate sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici PR 01a su base C.T.R. in scala 1:10.000 in coerenza con l'allegato 8b, art. 5 comma 3, del vigente P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana. La rappresentazione cartografica ha valore meramente ricognitivo.
2. All'interno delle aree boscate non è consentita:
  - a. l'apertura di nuova viabilità eccetto quella di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
  - b. la realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero e comunque mantenendo la superficie permeabile;
  - c. installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
  - d. la realizzazione di nuove costruzioni, ancorché temporanee, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini delle attività selvicolturali, delle attività di antincendio boschivo, delle attività di tutela ambientale e venatoria, nel rispetto delle rispettive normative di settore.
3. Non è consentita la recinzione dei boschi, o di parte di essi, fatti salvi casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento a scopo alimentare o di ripopolamento venatorio e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.
4. Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuate dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre documentazione tecnica asseverata atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi; l'Amministrazione Comunale potrà conseguentemente aggiornare le perimetrazioni recepite negli elaborati di quadro conoscitivo del Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65 senza che ciò comporti variante allo strumento

#### **Art. 86 - Persistenze di paesaggio agrario**

1. Sono le parti del territorio comunale di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento, in coerenza con quanto prescritto all'art. 10, punto 10.5, comma 2 del vigente P.T.C.P. di Siena. Le persistenze del paesaggio agrario sono rappresentate con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01a del Regolamento urbanistico
2. Le persistenze di paesaggio agrario si distinguono in:
  - a. persistenze di paesaggio agrario di collina;
  - b. persistenze di paesaggio agrario di pianura;
  - c. persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri;
3. Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di collina:
  - a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
  - b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
  - c. tracciati viari fondativi (art. 34);
  - d. viabilità vicinale (art. 35);

- e. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
  - f. pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici (art. 42);
  - g. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).
4. Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di pianura:
- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
  - b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
  - c. viabilità vicinale (art. 35);
  - d. infrastrutturazione ecologica (art. 38).
5. Sono invarianti caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri:
- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
  - b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
  - c. centri e nuclei storici (art. 31);
  - d. tracciati viari fondativi (art. 34);
  - e. viabilità vicinale (art. 35);
  - f. spazi pubblici centrali (art. 37);
  - g. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
  - h. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).
6. In quanto testimonianza viva di assetti paesaggistici durevoli, nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto prescritto dal capo 13.8 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena, le trasformazioni consentite devono in ogni caso:
- a. mantenere il valore documentale del paesaggio agrario;
  - b. essere supportate da studi e ricerche sulle sistemazioni agrarie tradizionali, sulle diverse specie vegetali arboree componenti del paesaggio agrario tradizionale;
  - c. favorire il ripristino dei coltivi del paesaggio mezzadrile.
7. I P.A.P.M.A.A. delle aziende agrarie i cui terreni comprendano le aree di cui al presente articolo dovranno contenere dettagliate indicazioni per il perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo, nonché una analisi degli elementi caratterizzanti, il loro stato e gli interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma.

#### **Art. 87 – Parco delle Fornaci**

1. Il “Parco delle Fornaci” nasce dal riconoscimento di un sistema produttivo storicizzato locale che oltre a rappresentare un valore economico, risulta essere un forte fattore d’identità della popolazione e della sua cultura architettonica e definisce profili di continuità tra la tradizione del passato e gli scenari socio economici contemporanei. La perimetrazione del Parco delle Fornaci è rappresentata con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01 del Regolamento urbanistico.
2. Il Regolamento urbanistico, nell’area definita dal presente articolo, allo scopo di ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico, privilegia e favorisce attività ed interventi che favoriscano la valorizzazione territoriale, il ripristino ambientale delle cave dismesse e il recupero di queste porzioni di territorio.
3. Sono elementi caratterizzanti del Parco delle Fornaci:
  - a. i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - b. gli elementi della connotazione stilistico-architettonica degli edifici;
  - c. gli elementi decorativi artistici e architettonici;

- d. gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio produttivo - area d'escavazione;
  - e. la relazione funzionale tra escavazione dell'argilla e produzione del laterizio.
4. Gli elementi di cui al precedente comma 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica e socio - economica delle rispettive epoche e contesti.
  5. Sull'intero patrimonio edilizio presente si applica la disciplina di cui al Titolo V.
  6. All'interno dell'area denominata come "Parco delle Fornaci" il Regolamento urbanistico promuove attività plurime che favoriscono il recupero ambientale delle vasche, la fruizione dell'area sia attraverso centri didattici che con strutture di ospitalità turistica, oltre ad incentivare l'uso di energie rinnovabili.
  7. Anche al fine di garantire il recupero del Parco delle Fornaci, è ammesso il mutamento del patrimonio edilizio esistente, in deroga a quanto previsto dal Titolo V e dell'art. 110, verso tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione della funzione residenziale e commerciale per grandi strutture di vendita.
  8. L'intervento di recupero ambientale deve garantire la stabilità delle scarpate ed il controllo dall'erosione del terreno superficiale di riporto, anche mediante opere di regimazione idraulica ed idonei interventi di ingegneria naturalistica, inoltre per favorire una maggiore biodiversità, si dovrà privilegiare una certa irregolarità e sinuosità del perimetro delle vasche e differenziare la profondità dei bacini.
  9. Le specie vegetali da utilizzarsi devono essere individuate tra quelle autoctone. La collocazione di alberi, arbusti ed erbe e la loro consociazione dovrà tener conto delle esigenze ecologiche di ciascuna specie. L'impianto degli elementi arborei/arbustivi dovrà essere irregolare, al fine di evitare una innaturale monotonia e progettato in modo da creare continuità con gli elementi della Rete Ecologica Comunale.

#### **Art. 88 - Tessitura agraria**

1. Sono le parti del territorio rurale costituite dall'insieme delle componenti del disegno dei suoli come definite dal P.T.C.P. di Siena. Ne fanno parte le sistemazioni idraulico agrarie, la forma e le dimensioni dei campi, la rete scolante e le solcature, le colture arboree, le piante arboree non colturali e le siepi vive, la viabilità campestre. La tessitura agraria è rappresentata con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01a del Regolamento urbanistico.
2. La tessitura agraria svolge molteplici ruoli tra cui quello paesaggistico, ecologico, storico-culturale, percettivo e di difesa del suolo. Essa deve essere salvaguardata e tutelata.
3. Il Regolamento urbanistico riconosce tre tipologie di tessitura differenziate per densità geometrica e caratteristiche qualitative degli elementi che le compongono:
  - a. maglia fitta;
  - b. maglia media;
  - c. maglia larga.
4. La maglia fitta si caratterizza per le coperture tradizionali come la vite e l'ulivo o i seminativi, in essa la rete della viabilità podereale ed i confini delle tessere agrarie sono rimaste invariate nel tempo insieme alla rete scolante. Tale stabilità degli elementi ha prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica.
5. La maglia media, caratterizzata da sporadica vegetazione arborea di confine delle tessere agrarie, vi prevale la monocoltura a seminativo e su di essa insiste un certo grado di accorpamento e semplificazione del disegno originale dei campi accompagnato ad una permanenza delle formazioni minori di confine come siepi che seguono la rete delle strade poderali.
6. La maglia larga, in cui le geometrie originarie sono state completamente stravolte, ridisegnando la rete idrica minore e le strade poderali ed attuando accorpamenti molto spinti delle tessere del mosaico agrario originale. Le formazioni lineari arboree ed arbustive non sono più presenti.
7. All'interno delle aree ad esclusiva funzione agricola sono ammessi con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- a. le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
  - b. le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio.
8. All'interno delle aree caratterizzate da maglia fitta si prescrive di:
- a. procedere in maniera prioritaria alla conservazione e alla tutela della ricchezza paesaggio agrario, in particolare la tutela delle piantate residuali, gli alberi isolati e la vegetazione spontanea naturale;
  - b. garantire la conservazione e la tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie;
  - c. garantire la conservazione delle patrimonio edilizio nei suoi caratteri originari;
  - d. garantire il mantenimento dei caratteri della viabilità campestre;
  - e. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - f. impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari;
  - g. controllare l'inserimento delle specie arboree ed arbustive in accordo con il contesto;
  - h. prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica ed ecologica;
  - i. impedire l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito
9. All'interno delle aree caratterizzate da maglia media si prescrive di:
- a. tutelare l'attuale sistemazione agraria;
  - b. evitare ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
  - c. prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesaggistica ed ecologica;
  - d. salvaguardare i tratti lineari a verde in modo da preservare la REC.
10. All'interno delle aree caratterizzate da maglia larga si prescrive di:
- a. mantenere la tessitura presente;
  - b. gli interventi di trasformazione devono prevedere azioni di rinaturalizzazione con siepi e filari in continuità con gli elementi della REC;
  - c. prevenire ed impedire i processi di frammentazione paesistica ed ecologica.
11. In presenza di invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree caratterizzate da maglia fitta di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo III.
12. I P.A.P.M.A.A. e i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 102 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.
13. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:
- a. sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili;
  - b. gli interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
  - c. siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
  - d. per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 80.

#### **Art. 89 - Attività integrative**

1. Ai sensi dell'art. 36 del vigente Piano strutturale sono attività integrative:
  - a. le attività commerciali per la vendita di prodotti agro-alimentari;
  - b. le attività artigianali;
  - c. le attività di servizio diverse dalle precedenti (a titolo di esempio: allevamenti a scopo commerciale; addestramento e pensione per animali; attività didattiche, culturali e ricreative; etc.);
  - d. le attività sportive amatoriali.
2. Per le attività integrative commerciali di cui al precedente comma 1 punto a), la dimensione del/i locali utilizzabili a tal fine (comprendente locale vendita più vani accessori) può raggiungere un massimo di 150 mq. di S.u.l..
3. Per le attività integrative artigianali di cui al precedente comma 1 lett. b) la dimensione del/i locali utilizzabili a tal fine può raggiungere un massimo di 150 mq. di S.u.l..
4. Per lo svolgimento delle attività integrative di cui al precedente comma 1 lettere c), d) ed è consentita l'installazione di manufatti temporanei di cui all'art. 91 delle presenti norme.

#### **Art. 90 – Bonifiche agrarie**

1. Le Bonifiche agrarie sono un complesso di lavorazioni effettuate con mezzi meccanici, progettate al fine di migliorare in maniera sostanziale e permanente le proprietà fondiarie, intervenendo per correggere fattori negativi quali eccessiva pendenza, presenza di scheletro affiorante, ristagno idrico, smottamenti ecc.
2. Le bonifiche sono approvate dall'Amministrazione Comunale mediante presentazione di uno specifico progetto di bonifica agraria redatto ai sensi della vigente disciplina di settore.
3. Ai sensi dell'art. 37 del vigente Piano strutturale, i progetti di bonifica agraria sono sottoposti, ai fini dell'assenso, a previo parere obbligatorio della Commissione comunale per il paesaggio, a prescindere dalla sussistenza di vincoli paesaggistici sull'area.
4. Ai sensi dell'art. 37 del vigente Piano strutturale, il proponente deve produrre una fidejussione dell'importo almeno pari al complesso di lavori da effettuare, sulla base del computo metrico estimativo di cui alla relazione, a garanzia del ripristino dei luoghi in coerenza al progetto approvato.
5. Le bonifiche potranno essere realizzate solo nelle aree ad esclusiva funzione agricola e non potranno interessare superfici boscate. In casi eccezionali la bonifica potrà interessare porzioni ridotte di bosco, con obbligo di rimboschimento compensativo.

### **CAPO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO**

#### **SEZIONE I – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

##### **Art. 91 – Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70, comma 1 e 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - a. all'interno della rete ecologica comunale di cui all'art. 84 delle presenti norme;
  - b. all'interno delle aree boscate di cui all'art. 85 delle presenti norme.



2. L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, l.r. 10 novembre 2014, n. 65 è consentita nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - a. all'interno della rete ecologica comunale di cui all'art. 84 delle presenti norme;
  - b. all'interno delle aree boscate di cui all'art. 85 delle presenti norme;
  - c. all'interno delle aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art. 29 delle presenti norme;
  - d. all'interno delle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77 delle presenti norme;
  - e. all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto di cui all'art. 69 delle presenti norme.
3. Le serre aventi le caratteristiche di manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, l.r. 10 novembre 2014, n. 65:
  - a. devono avere altezza massima non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel è considerata solo l'altezza al culmine.
  - b. non possono mutare destinazione d'uso;
  - c. possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

**Art. 92 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, i seguenti interventi:
  - a. la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - b. il restauro ed il risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - c. la ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 18, comma 2, 3 e 4 delle presenti norme;
  - d. gli interventi pertinenziali di cui all'articolo 20 delle presenti norme;
  - e. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - f. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - g. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - h. le addizioni volumetriche di cui all'articolo 19 delle presenti norme;
  - i. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 18, comma 5 e 6, delle presenti norme;
  - j. il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 18, comma 7, delle presenti norme;
  - k. gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - l. le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - m. gli interventi costituenti attività edilizia libera ex art. 136 l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste nel titolo V delle presenti norme, gli interventi di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

**Art. 93 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal titolo V delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, comma 1, lett. a), l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Nel territorio agricolo sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1, lett. f), l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nel rispetto dell'art. 97 e sui soli edifici agricoli classificati con classe 4, 5 e 7 facenti parte di aziende con superfici uguali o superiori ai minimi di cui all'art. 98.

**Art. 94 – Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - a. previa approvazione del programma aziendale;
  - b. a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - c. senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - d. privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
  - e. scongiurando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
  - f. evitando posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari.
3. Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno dei seguenti ambiti:
  - a. aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art. 29 delle presenti norme;
  - b. Rete Ecologica Comunale di cui all'art. 84 delle presenti norme;
  - c. aree boscate di cui all'art. 85 delle presenti norme;
  - d. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77 delle presenti norme;
  - e. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 69 delle presenti norme.
4. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
5. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita solamente:
  - a. nelle aree ad esclusiva funzione agricola;
  - b. ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale;
  - c. per una superficie utile lorda massima di 110 mq. per unità, commisurando la volumetria complessiva alle esigenze della famiglia dell'imprenditore o dei salariati fissi;
  - d. nel rispetto dei seguenti criteri:

- 1) ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
  - 2) mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - 3) ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
  - 4) predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
  - 5) rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - 6) dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - 7) applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.
  7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
  8. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
  9. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
  10. Le nuove costruzioni devono essere realizzate in muratura o in legno, con materiali di finitura il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni a uso abitativo. Gli infissi e le serrande devono essere in legno o in metallo verniciato di colore marrone verde o nero.
  11. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi). L'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
  12. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con S.u.I. superiore ai 1.000 mq. la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%.
  13. La volumetria è determinata moltiplicando la superficie di ingombro per l'altezza media definita dall'intradosso del solaio di copertura, ancorché siano presenti controsoffittature o elementi orizzontali.
  14. Non possono essere realizzati loggiati e porticati; è ammessa la sola realizzazione di pergolati di superficie coperta non superiore al 30% di quella dell'annesso. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.

15. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
16. Gli annessi agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Siena.
17. Le parti delle cantine di nuova realizzazione destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione devono essere contenute nella misura massima di mq. 500 di S.u.l..

**Art. 95 – Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, ultimo comma, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq..
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. per una S.u.l. massima di 300 mq.;
  - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 98 delle presenti norme;
  - c. sempreché non interessino:
    - 1) aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art. 29 delle presenti norme;
    - 2) la Rete Ecologica Comunale di cui all'art. 84 delle presenti norme;
    - 3) le aree boscate di cui all'art. 85 delle presenti norme;
    - 4) le linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77 delle presenti norme;
    - 5) aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 69 delle presenti norme.
  - d. per tipologie costruttive coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio.
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda.
4. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Siena, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.
6. Per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di S.u.l..

**Art. 96 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale. Nel caso in cui il programma aziendale superi i criteri ed i parametri stabiliti dalla provincia, la documentazione aggiuntiva necessaria è predisposta da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza.
2. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
  - a. l'anagrafica aziendale;
  - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - c. la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
  - d. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - e. la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
  - f. una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - g. l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:
  - a. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
  - b. la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti culturali;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
  - d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e. gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
  - f. l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
    - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie;
    - le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
    - i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale;
    - le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
    - le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
    - la viabilità rurale esistente;
    - la tessitura agraria.
4. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:

- a. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
  - b. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;
  - d. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
  - e. gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica delle presenti norme;
  - f. l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
5. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- a. gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - b. gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c. gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.
6. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
- a. gli interventi agronomici;
  - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
  - c. gli interventi di natura edilizia.
7. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:
- a. non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
  - b. non comportino incremento superiore al 20 per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;
  - c. non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
  - d. non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
  - e. le varianti non interessi beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.
9. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
- a. perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella

relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai dieci anni;

- b. limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
  - c. prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
10. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.

#### **Art. 97 – Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda, nella tessitura agraria a maglia fitta di cui all'art. 88 delle presenti norme, nuova edificazione di annessi agricoli stabili con Superficie coperta superiore a mq. 300.
2. Oltre ai casi di cui al comma 1, il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda interventi all'interno dei perimetri delle pertinenze paesaggistiche:
  - a. dei beni storico architettonici di cui all'art. 42 delle presenti norme;
  - b. degli aggregati di cui all'art. 42 delle presenti norme, ove comportanti nuova edificazione di annessi agricoli stabili con Superficie coperta superiore a mq. 300.
3. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.
4. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 2, lett. a), qualora non sia esperita la conferenza di servizi di cui all'art. 74, comma 4, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, il Programma aziendale con valore di piano attuativo deve essere trasmesso alla Provincia di Siena antecedentemente all'adozione al fine della acquisizione del parere vincolante della Commissione istituita presso la stessa Amministrazione provinciale con D.D.P. 17 marzo 2015, n. 51 in ordine alla conformità al vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena.
5. Nell'ipotesi di cui al precedente comma 2, a corredo degli elaborati progettuali devono essere prodotte:
  - a. documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela e del complesso dell'area di pertinenza;
  - b. sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto.

#### **Art. 98 – Superfici fondiarie minime**

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono:
  - a. 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
  - b. 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - c. 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - d. 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - e. 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  - f. 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 2 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 2 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame;
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.

## **SEZIONE II - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO**

### **Art. 99 – Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), l.r. 10 novembre 2014, n. 65 situati in territorio rurale devono:
  - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

### **Art. 100 – Interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariabili strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
  - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;



- b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
  - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
  - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
  - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
- a. relazione tecnica di progetto;
  - b. riporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
  - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
  - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
  - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
  - f. computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
- a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

#### **Art. 101 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:
- a. interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura;
  - b. con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di fondazione invasive e di difficile rimozione.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
- a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 7.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

5. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
6. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
7. La superficie dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 30 mq. di Superficie coperta ed è determinata in funzione dei seguenti parametri:
  - a. manufatti di Superficie coperta pari a mq. 30 a servizio di:
    1. Sup. minima mq. 6.000 vigneto, frutteto e orto;
    2. Sup. minima mq. 15.000 oliveto;
    3. Sup. minima mq. 30.000 seminativo.
  - b. manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 18 a servizio di:
    1. Sup. minima mq. 3.000 vigneto, frutteto e orto;
    2. Sup. minima mq. 7.000 oliveto;
    3. Sup. minima mq. 15.000 seminativo.
  - c. manufatti di Superficie coperta massima a mq. 12 a servizio di:
    1. Sup. minima mq. 2.000 vigneto, frutteto e orto;
    2. Sup. minima mq. 5.000 oliveto;
    3. Sup. minima mq. 10.000 seminativo.
  - d. manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 10 a servizio di:
    1. Sup. minima mq. 200 vigneto, frutteto e orto;
    2. Sup. minima mq. 500 oliveto.
8. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico.
9. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
  - a. l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
  - b. l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o ovvero nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 7.
10. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
11. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola

#### **Art. 102 – Box per il ricovero amatoriale di equini**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di equini è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di equini, e di un relativo annesso, nel rispetto dei seguenti criteri :
  - a. superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 500;

- b. costruzione del box e dell'annesso in legno;
  - c. Superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq. per tre capi;
  - d. Superficie coperta massima dell'annesso pari a mq. 30;
  - e. il numero massimo dei capi pari a tre unità.
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
  4. Ove le strutture di cui al presente articolo insistano all'interno dei perimetri delle pertinenze paesaggistiche dei beni storico architettonici, è prescritto il procedimento di cui all'art. 42, comma 11, delle presenti norme.

**Art. 103 - Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. La realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
3. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
  - a. cinque cani;
  - b. dieci gatti;
  - c. dieci unità da bassa corte.
4. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente esser sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
5. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
6. Ove le strutture di cui al presente articolo insistano all'interno dei perimetri delle pertinenze paesaggistiche dei beni storico architettonici, è prescritto il procedimento di cui all'art. 42, comma 11, delle presenti norme.

**Art. 104 – Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicapri**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicapri è consentita nell'intero territorio agricolo, nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di bovini, suini e ovicapri nel rispetto dei seguenti criteri :
  - a. costruzione del box in legno;
  - b. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.;
  - c. il numero massimo dei capi pari a:

1. tre unità per bovini o suini;
2. dieci unità per gli ovicaprini
3. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
4. Ove le strutture di cui al presente articolo insistano all'interno dei perimetri delle pertinenze paesaggistiche dei beni storico architettonici, è prescritto il procedimento di cui all'art. 42, comma 11, delle presenti norme.

#### **Art. 105 – Rifugi per squadre di caccia**

1. E' consentita l'installazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Il dimensionamento è determinato in funzione del numero dei componenti delle squadre di caccia, in numero massimo di una struttura per ogni squadra e comunque fino ad un massimo di 100 mq. di S.u.l.. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicino alle strade esistenti al fine di non creare nuove infrastrutture e comunque è assolutamente vietata la localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di tettoie per il 50% della S.u.l. realizzabile.
2. E' consentito realizzare rifugi per l'attività venatoria dietro richiesta specifica formulata da squadre di caccia al cinghiale, regolarmente costituite e registrate presso i competenti Organi provinciali. La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale anche se operante in zone di caccia differenti.
3. Il rifugio sarà da considerare come annesso precario, che rimarrà in essere finché la squadra richiedente ne garantirà l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio dovrà essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.
4. L'edificio dovrà essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento.
5. La localizzazione del manufatto dovrà tenere conto della viabilità esistente.
6. Il progetto deve contenere:
  - a. elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
  - b. le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
  - c. la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
  - d. le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.
7. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo in merito all'uso e manutenzione della struttura; l'Amministrazione potrà richiedere idonee garanzie quantificate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; potrà altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.
8. Non è consentito realizzare manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale all'interno delle aree sotto elencate:
  - a. aree archeologiche e siti di interesse archeologico di cui all'art. 29;
  - b. Rete Ecologica Comunale (REC) di cui all'art. 84;
  - c. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale di cui all'art. 77;
  - d. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di cui all'art. 69;
  - e. aree boscate di cui all'art. 85.

**Art. 106 – Recinzioni**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri, e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a due metri nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - b. non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di terreni agricoli di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
3. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
4. All'interno delle aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Siena deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni, che non devono in ogni caso introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo nel paesaggio agrario, né chiudere la viabilità rurale e/o poderale.
5. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.
6. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq. di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.

**Art. 107 – Piscine, maneggi ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - a. piscine;
  - b. campi da tennis;
  - c. campi da calcetto;
  - d. maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
  - a. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - b. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
3. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a. non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
  - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
5. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
  - a. ad uso privato, pari a mq. 100;
  - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 150;
  - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq. 200.
6. La profondità massima consentita è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere un'altezza massima di 2,20 ml.. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una superficie utile lorda (S.u.l.) massima di mq. 12,00, ai sensi dell'art.20.
7. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale.
8. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.
9. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
10. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
  - a. per aree di almeno 2 ettari;
  - b. recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
  - c. con annessi con una S.u.l. fino ad un massimo di 300 mq.
11. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.
12. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
  - a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
  - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
  - c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

#### **Art. 108 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, gli interventi indicati al Titolo V sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dall'elaborato cartografico PR03 su base C.T.R. in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 con le precisazioni ed integrazioni contenute nei successivi

commi. In caso di contrasto tra le norme del presente articolo e quelle del Titolo V si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria sono consentiti gli interventi di cui al comma 1, senza incrementi di volume.
3. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare un incremento delle unità abitative fino ad un massimo di n. 3 per edificio. Le unità abitative dovranno in ogni caso avere una superficie non inferiore a quella stabilita dall'art. 57 delle presenti norme.
4. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta S.u.l. non inferiore a mq. 70. Ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento dovrà assicurare una media per unità abitativa pari a 70 mq. di S.u.l..
5. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a. recuperare l'intera S.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, ove inferiore a 250 mq.;
  - b. recuperare il 30% della S.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico per l'eccedenza rispetto a 250 mq. e fino ad un massimo di recupero complessivo per 1.250 mq..
6. Ai sensi dell'art. 34, comma 7, del vigente Piano strutturale, il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di S.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. In ogni caso :
  - a. ai sensi dell'art. 34, comma 5, ultimo periodo del vigente Piano strutturale, il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci;
  - b. deve sussistere disponibilità di prelievo di S.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2 delle presenti norme.
7. Sul patrimonio edilizio esistente ricadente nel territorio agricolo ed avente legittima destinazione d'uso commerciale media distribuzione, commerciale grande distribuzione, produttiva o industriale sono consentite le addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti norme.

### **SEZIONE III- MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI**

#### **Art. 109 – Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.**

1. E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli edifici rurali nei limiti dei prelievi di dimensionamento ammessi per ciascuna funzione nelle diverse U.T.O.E. e nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V delle presenti norme.
2. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
3. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente, salvo ulteriori limitazioni e condizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo V della presenti norme.

4. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 2, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
5. Gli edifici adibiti ad annessi agricoli realizzati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico non possono essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso.
6. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale sono ammissibili se l'unità interessata presenta S.u.l. non inferiore a mq. 70. Per gli edifici realizzati in forza della delibera C.C. 53/98, e per manufatti isolati, ad esclusione di quelli classificati in classe 8, se l'unità presenta S.u.l. non inferiore a mq. 45. In ogni caso, ove il mutamento della destinazione d'uso consegua a frazionamento di preesistente unità, l'intervento deve assicurare una media per unità abitativa pari a 70 mq. di S.u.l..
7. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di preesistenti residenze agricole possono comportare il recupero dell'intera S.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, nel rispetto delle previsioni di cui al Titolo V delle presenti norme.
8. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a. recuperare l'intera S.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, ove inferiore a 250 mq.;
  - b. recuperare il 30% della S.u.l. legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico per l'eccedenza rispetto a 250 mq. e fino ad un massimo di recupero complessivo per 1.250 mq..
9. Ai sensi dell'art. 34 comma 7 del vigente Piano strutturale, il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale rileva ai fini del prelievo di S.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento: a tal fine, l'Ufficio provvede al monitoraggio dei prelievi in occasione dell'adozione degli atti di assenso ai diversi interventi, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. In ogni caso:
  - a. ove l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per S.u.l. pari o superiori a mq. 250, il mutamento è soggetto a previa approvazione di P.A.P.M.A.A. avente valenza di Piano attuativo ovvero, ove il proprietario non rivesta qualifica di imprenditore agricolo, di Piano di recupero;
  - b. l'intervento deve assicurare il mantenimento delle superfici e delle sistemazioni pertinenziali contenute nel titolo abilitativo con cui si è provveduto alla realizzazione del manufatto oggetto di mutamento di destinazione;
  - c. ai sensi dell'art. 34, comma 5, ultimo periodo del vigente Piano strutturale, il mutamento di destinazione d'uso del manufatto in residenziale non può dar luogo a tipologie abitative assimilabili a monocalci;
  - d. deve sussistere disponibilità di prelievo di S.u.l. dalle quantità massime ammissibili di destinazione residenziale nell'U.T.O.E. di riferimento. Nell'ambito delle diverse U.T.O.E. sono suscettibili di assenso gli interventi contenuti entro le quantità massime previste secondo criterio di prevenzione temporale di cui all'art. 2 delle presenti norme.
10. Il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale è ammesso secondo il procedimento di cui al precedente comma 9, lett. a). In ogni caso, dal mutamento di destinazione d'uso agricola, ancorché posta in essere in distinti interventi, non possono comunque conseguire S.u.l. turistico ricettive o commerciali eccedenti i 2000 mq. di S.u.l..



**TITOLO XI - NORME TRANSITORIE****Art. 110 – Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente.**

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico nell'elaborato PR02 - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione: per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo, anche qualora sia scaduto il termine decennale di validità.
2. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi ultimati alla data di approvazione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo V relativo alla trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente.

## TITOLO XII - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

### Art. 111 – Aree interessate dalle previsioni del “Piano comunale di protezione civile”

1. Le aree interessate dal vigente “Piano comunale di protezione civile” con previsioni recepite dal Regolamento urbanistico sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:2.000. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
2. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al punto 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento urbanistico, a condizione che non comportino:
  - a. alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - b. realizzazione di consistenze edilizie;
  - c. installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - d. depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - e. altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l’efficacia delle previsioni contenute nel vigente “Piano comunale di protezione civile”.
3. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.
4. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo conseguente ad aggiornamenti del “Piano comunale di protezione civile” è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

### Art. 112 – Barriere architettoniche

1. Al Regolamento urbanistico è allegato il “Programma di abbattimento delle barriere architettoniche” elaborato PR05 contenente il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.
2. Il censimento comprende l’analisi della viabilità pubblica e di uso pubblico classificata in base alla loro funzione con relative caratteristiche e presenza di barriere.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi saranno definiti nell’ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche.

### Art. 113 – Edifici privi di scheda o non censiti

1. Il proprietario di edifici legittimi esistenti che non risultano censiti all’interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui all’elaborato PR03, può, produrre una scheda conforme a quella tipo allegata alla Relazione, elaborato PR08, contenente una proposta di classificazione dell’edificio, che sarà valutata dagli Uffici comunali al fine dell’attivazione del procedimento ai sensi dell’art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza che ciò comporti variante allo strumento. Sui manufatti legittimi ed esistenti non rappresentati nella tavola PR03 e sino all’aggiornamento della cartografia ai sensi del successivo comma 3, sono consentiti i seguenti interventi edilizi, comunque senza possibilità di mutamento della destinazione d’uso:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa RC1, RC2, RC3.

2. I privati interessati possono proporre all'Ufficio motivate proposte di rappresentazione e classificazione dei manufatti di cui al comma 1 che sono valutate ai fini dell'attivazione del procedimento di aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 21 l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza che ciò comporti variante allo strumento.
3. Ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui al precedente comma 2 il privato deve produrre la seguente documentazione:
  - estratto del vigente Regolamento urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione, elaborato PR08;
  - riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
  - estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

## TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI E PRINCIPI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### CAPO I - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

#### Art. 114 – Attività di valutazione

1. Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente Regolamento urbanistico e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare:
  - a. il rispetto delle regole di conservazione delle invariati strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme in tutti i Titoli e Capi ove queste sono collocate in ragione delle risorse alle quali si riferiscono
  - b. la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:
    - la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
    - l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;
    - la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;
    - l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;
    - la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
    - la compatibilità con il piano della classificazione acustica;
    - il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

#### Art. 115 – Monitoraggio e aggiornamento

1. Le attività di monitoraggio permettono di verificare l'efficacia delle azioni programmate, il soddisfacimento degli obiettivi ambientali, le criticità emerse eventualmente in fase attuativa di quanto disposto dal presente Regolamento urbanistico, sì da permettere al Comune di mettere in opera adeguate misure correttive. Per le attività di monitoraggio si utilizzano gli indicatori individuati nella valutazione ambientale strategica del presente Regolamento urbanistico.

2. Le attività di monitoraggio degli effetti sono contenute in apposita relazione, redatta dall'Ufficio competente nella quale sono descritti gli stati di attuazione del presente Regolamento urbanistico in riferimento al Piano strutturale vigente, al coordinamento con le politiche di settore comunali e alle sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune, in modo da:
  - indicare le necessità di aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute per strumenti della pianificazione territoriale generale o di settore in materia di ambiente, territorio, paesaggio;
  - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
  - controllare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati;
  - programmare e selezionare gli interventi nel tempo, indicando le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo all'Amministrazione gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
  - aggiornare il bilancio del dimensionamento previsto dal Regolamento urbanistico in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel Piano strutturale vigente;
  - accertare l'integrazione tra attuazione delle previsioni di Regolamento urbanistico e i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio
3. Fa parte dell'attività di monitoraggio la specifica verifica dimensionale della capacità di carico sopportabile dal territorio nella progressiva attuazione del presente Regolamento urbanistico, con specifico riferimento alle dotazioni di servizi pubblici. Per quest'ultima, il Comune attiva una apposita banca dati, nella quale confluiscono:
  - numero di alloggi autorizzati, e relativa superficie utile lorda, suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione;
  - superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
  - numero di interventi e relative destinazioni, richiesti e autorizzati negli ambiti dei centri storici;
  - numero di interventi, pubblici e privati, per la realizzazione di spazi pubblici, attrezzature collettive, infrastrutture per la mobilità lenta, e relative specifiche funzionali e localizzazioni;
  - numero, localizzazione e destinazioni degli edifici rurali oggetto delle deruralizzazioni;
  - superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati.
4. A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente o di un nuovo Regolamento urbanistico. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.
5. Eventuali chiarimenti o interpretazioni delle presenti Norme dovranno essere adottati dal Responsabile del Servizio competente con provvedimento espresso ed essere resi disponibili on line per la consultazione.

## **CAPO II – PEREQUAZIONE**

### **Art. 116 – Aree soggette a perequazione urbanistica**

1. La perequazione urbanistica è articolata in:
  - perequazione urbanistica orizzontale, o di primo grado;
  - perequazione urbanistica verticale, o di secondo grado.
2. La perequazione urbanistica orizzontale, o di primo grado, attua il pari trattamento dei proprietari di aree oggetto di trasformazione urbanistica che possiedono analoghe condizioni di fatto e di diritto.
3. La perequazione urbanistica verticale, o di secondo grado, mira ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà oggetto della trasformazione urbanistica alla cessione gratuita di aree alla Amministrazione comunale, alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, alla realizzazione di interventi Edilizia Residenziale Sociale.

4. Con riferimento alla LR Toscana n. 1/2005 e al DPGR n. 3/R del 9.02.2007, art. 16, realizzano la perequazione urbanistica di primo grado:
  - i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle funzioni previste;
 mentre attuano la perequazione urbanistica di secondo grado:
  - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
  - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
  - gli obblighi relativi alle eventuali quote di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescrive.
5. Il Regolamento urbanistico individua le seguenti aree oggetto di trasformazione mediante perequazione urbanistica di primo e di secondo grado:
  - Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi prevalentemente residenziali (R)
  - Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi produttivi industriali e artigianali (P) o commerciali di media grande distribuzione (C).
6. Le aree TR sono classificate in relazione alle loro caratteristiche di fatto e di diritto, e quindi sono loro attribuiti gli indici perequativi di edificabilità territoriale (indici perequativi) riportati nel successivo art. 19.
7. Il Regolamento urbanistico individua le seguenti aree oggetto di trasformazione mediante perequazione urbanistica di secondo grado:
  - Aree RQ - Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali
8. La trasformazione delle aree soggette a perequazione di primo e/o secondo grado, avviene attraverso la formazione del comparto urbanistico ed è definita in un Piano attuativo (PA) o in un progetto assoggettato a permesso di costruire convenzionato. Il Piano attuativo (o il permesso di costruire) e la relativa convenzione definiscono i parametri della perequazione urbanistica con riferimento alle norme riportate nel successivo articolo.

**Art. 117 – Parametri perequativi per le aree TR e RQ**

1. Nelle aree TR le quantità di superficie utile lorda (S.u.l.) realizzabili discendono dall'applicazione degli indici perequativi riportati nella seguente tabella:

	Codice	Classe posizionale	Categoria funzionale		A mq di SUL/mq di St	B
Aree TR	I	Aree urbanizzabili intercluse nel territorio urbanizzato	I_R	Prevalentemente residenziale	0,20	0,15
			I_P	Industriale e artigianale	0,40	0,35
			I_C	Commerciale (m/g distr.)	0,40	0,35
	II	Aree urbanizzabili nel territorio periurbano	II_R	Prevalentemente residenziale	0,15	0,12
			II_P	Industriale e artigianale	0,30	0,25
			II_C	Commerciale (m/g distr.)	0,30	0,25
	III	Aree agricole urbanizzabili	III_R	Prevalentemente residenziale	0,12	0,10
			III_P	Industriale e artigianale	0,30	0,25
			III_C	Commerciale (m/g distr.)	0,30	0,25

2. La S.u.l. che l'indice perequativo individua si riferisce a destinazioni diversificate, stabilite per ciascuna area dal Regolamento urbanistico.
3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune aggiuntive a quelle da cedere a titolo di urbanizzazione primaria nelle dimensioni minime stabilite dal presente Regolamento urbanistico.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

- 40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;

- 30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq. e < 10.000 mq.;
  - 20% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq. e < 5.000 mq.;
  - 10% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.
4. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria devono essere individuate all'interno dell'ambito di reperimento della superficie fondiaria, quale individuata nella scheda norma: solamente in caso di obiettiva impossibilità, in sede di convenzione con l'Amministrazione comunale, potranno essere previste soluzioni alternative, anche comportanti monetizzazione degli oneri.
  5. Nelle specifiche schede norma sono previste ipotesi nelle quali, oltre alla cessione delle aree a standard e di quelle aggiuntive ai sensi del precedente comma 3, è dovuta dal soggetto attuatore anche la realizzazione di un'opera pubblica e/o di interesse pubblico: in tal caso, i costi di esecuzione dell'opera aggiuntiva sono detratti dagli oneri dovuti a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando che:
    - a. in ipotesi di eccedenza del costo di realizzazione dell'opera aggiuntiva, non è dovuto alcun conguaglio dall'Ente in favore del privato;
    - b. è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il solo costo di realizzazione dell'opera pubblica e/o di interesse pubblico, non anche il costo della relativa area.
  6. Nelle specifiche schede norma sono previste ipotesi nelle quali, in luogo della cessione delle aree aggiuntive ai sensi del precedente comma 3, è dovuta dal soggetto attuatore la corresponsione di un contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e/o intervento di interesse pubblico, nella misura stabilita, anche in sede di revisione delle tabelle parametriche, dal Consiglio comunale con apposita deliberazione.
  7. La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), aggiuntiva agli oneri comunque dovuti ed alle cessioni o realizzazioni di opere di cui ai commi precedenti, è prevista:
    - a. nelle aree TR02b e la TR02d, ad iniziativa pubblica;
    - b. nelle restanti schede norma TR e RQ, qualora prevedano la realizzazione di S.u.l.: con destinazione d'uso residenziale superiore a 2.000 mq., in misura pari al 15% della complessiva capacità edificatoria con destinazione residenziale.

La quota di S.u.l. destinata ad ERS deve essere individuata all'interno dell'ambito di reperimento della superficie fondiaria, quale individuata nella scheda norma. La convenzione urbanistica stabilisce la quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato e/o alla locazione a canone calmierato e/o locazione a canone calmierato con patto di futura vendita.

## TITOLO XIV - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 118 - Tutela dell'integrità fisica del territorio (disposizioni generali)

1. Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, per garantire l'efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, e di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento volumetrico in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto ed all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 35% della S.u.I. esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti e la destinazione d'uso originaria ed il ripristino delle terreno all'uso originario.
2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono applicabili anche alle aree ricadenti in pericolosità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 95 e 96, individuate con le sigle Ce: Casse di espansione.
3. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il Regolamento urbanistico prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato.
4. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con il Piano strutturale, riconosce tre forme di tessiture agrarie, fitta, media e larga, alle quali corrispondono tre diversi gradi di trasformabilità. In particolare nelle Zone a maglia fitta vige la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, per cui valgono le seguenti prescrizioni: - si dovrà mantenere la rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione.
5. Saranno possibili solo limitati accorpamenti di campi, che comunque non comportino significativi rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.
6. Eventuali trasformazioni anche sostanziali degli elementi sopra indicati, potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico-ambientale.
7. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione (maglia fitta, media o larga) ed anche se non censite specificamente dal Regolamento urbanistico, sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
8. I P.A.P.M.A.A. e tutti gli interventi che riguardano il territorio aperto, che comportino modifiche della tessitura agraria, devono contenere il rilievo degli elementi di cui al primo comma ed una relazione sulla condizione di efficacia della rete scolante, nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

### Art. 119 - Interventi sul suolo e sottosuolo

1. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo, è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale



un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R. n.39/00 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n. 48R del 08/08/2003), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricoloambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico-idraulica.

#### **a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali**

Al fine di mantenere un'adeguata regimazione delle acque superficiali e limitare l'erosione dei suoli, le lavorazioni agricole ordinarie e straordinarie tengono conto della giacitura del terreno ed in particolare:

##### **GIACITURA PIANEGGIANTE**

per pendenze del terreno contenute entro 5% , al fine di favorire il drenaggio o lo scolo delle acque superficiali, sarà mantenuta in perfetta efficienza la rete scolante esistente e potenziata laddove necessario. Non è ammessa la eliminazione scoline se non a fronte di sistema di drenaggio di pari efficienza, non è ammessa la eliminazione di canali e fosse di scolo di ordine gerarchico superiore;

##### **GIACITURA COLLINARE**

- per pendenze del terreno comprese tra il 5 ed il 20% si provvederà ad una adeguata regimazione delle acque anche tramite apertura di fossette e scoline temporanee. Le lavorazioni saranno eseguite preferibilmente evitando il rittochino e, nel caso di colture arboree, praticando l'inerbimento controllato; per pendenze del terreno comprese tra il 25 e il 35% si dovrà provvedere a realizzare adeguate opere di regimazione delle acque superficiali che tendano ad aumentarne i tempi di corrivazione. Si dovrà tendere a contenere l'accorpamento dei campi, nel caso di colture arboree è auspicabile la pratica dell'inerbimento controllato. Nella realizzazione di nuovi vigneti nella scelta di orientamento dei filari, compatibilmente con la lavorazione in sicurezza, si dovrà evitare il rittochino, cercando anche sistemazioni idraulico agrarie innovative, paesaggisticamente compatibili e idonee a produzioni di qualità;
- per pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, dovranno essere previste idonee sistemazioni di versante e in alveo ispirate alle tecniche dell'ingegneria naturalistica con l'obiettivo di contenere fenomeni di erosione in alveo ed il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti;
- per pendenze superiori al 50% il mantenimento di una copertura forestale tende ad aumentare i tempi di corrivazione ed a frenare i processi erosivi. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle sistemazioni idraulico forestali dei versanti ed dell'alveo dei corsi d'acqua al fine di ridurre i rischi di movimenti franosi;
- nelle zone calanchive i fenomeni erosivi sono lasciati alla loro normale evoluzione facendo salvi gli interventi tesi a salvaguardare l'incolumità di residenti e di terzi (interventi su viabilità, in prossimità di nuclei e centri abitati, ecc.) Le lavorazioni agricole devono arrestarsi a minimo 6 metri dal bordo del calanco. In prossimità dei calanchi dovranno essere evitati i movimenti di terra, mentre le opere di regimazione delle acque dovranno evitare di aumentare i fenomeni erosivi;

#### **b. Infrastrutture viarie**

I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato, la cui

efficienza dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana e dall'autorità di bacino del fiume Arno.

L'efficienza e la sicurezza idraulica dei sottopassi dovrà essere supportata da uno studio idrologico-idraulico appositamente redatto secondo le modalità riconosciute dalla Regione Toscana e dall'autorità di bacino del fiume Arno.

Non sono consentiti in aree a pericolosità da alluvione elevata ( P3 ) di PGRA, previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.

Le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.

L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.

Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

#### **c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo**

Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non 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.

I progetti relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità e rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:

- la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta, salvo eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrate;
- sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

#### **d. Sbancamenti, scavi e rinterri**

Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.

Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

#### **e. Reti interrate**

La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.

Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

#### **f. Fognature**

Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.

Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

#### **Art. 120 – Fattibilità degli interventi (Disposizioni Generali)**

1. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.
2. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione è espressa sia mediante schede, redatte esclusivamente per gli interventi che necessitano di opere di mitigazione del rischio, che mediante apposito abaco che regola la modalità di esecuzione degli interventi per tutto il territorio comunale.
3. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio Rischio Idraulico, del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.
4. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici con le modalità indicate ai successivi articoli.

#### **Art. 121 – Fattibilità Geologica**

classe G. 1. - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche caratterizzate da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Non risulta presente nelle tavole di fattibilità; risulta comunque attribuibile mediante abaco.

#### classe G.2. - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

#### classe G.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. Sotto questo punto di vista la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

#### classe G.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Non sono ammissibili interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture; sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.

Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

### **Art. 122 – Fattibilità Idraulica**

#### classe I.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico o in situazioni di fondovalle oggetto di modellazione idraulica che denotino assenza di condizioni di allagabilità per  $Tr \leq 500$  anni.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

#### classe I.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

Attribuibile a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità media per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $200 < Tr \leq 500$  anni o in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle NTA di Regolamento Urbanistico relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

In ogni qual modo, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

#### classe I.3. – FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni; dal momento che con il presente studio non sono stati individuati interventi di messa in sicurezza, questa classe di fattibilità non risulta presente nelle tavole.

Attribuibile in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi siano notizie storiche di inondazioni
- b) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

In questo caso allo stato attuale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio.

#### INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA

Il ripristino dell'efficienza idraulica di alcuni corsi d'acqua, attraverso la realizzazione di interventi di messa in sicurezza, risulta condizione necessaria per la realizzazione delle nuove edificazioni ricadenti in questa classe di fattibilità.

#### classe I.4. – FATTIBILITÀ LIMITATA

- 1) Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni e per le quali non siano previsti gli interventi di messa in sicurezza;
- 2) oppure a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni.

In territorio aperto è invece attribuibile in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- c) vi siano notizie storiche di inondazioni
- d) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

Nel caso 1) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta e/o aumento del carico urbanistico conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

Nel caso 2) gli interventi realizzabili risultano unicamente quelli consentiti, senza condizioni di messa in sicurezza idraulica, dall'art.2 della LR 21/12 attuabili con le modalità disciplinate dalla stessa legge.

In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.

### **Art. 123 – Fattibilità Sismica**

#### classe S.1. – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

#### classe S.2. – FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

#### classe S.3. - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA

Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- al fine di eseguire coerenti valutazioni sui terreni di fondazione dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- per i terreni potenzialmente suscettibili a liquefazione dinamica, dovranno prevedersi adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

#### classe S.4. - FATTIBILITÀ LIMITATA

Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

#### **Art. 124 – Invarianza Idraulica**

Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

#### **Art. 125 – Disciplina dei tratti Tombati**

La disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua è quella riportata dall'art.1, comma 2 della L.R. 21/2012.

#### **Art. 126 – Tutela dei 10 ml. dai Corsi d'Acqua (DCRT 09/2015)**

Il reticolo idrografico superficiale di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCRT 09/2015.

In prossimità dei corsi d'acqua, di cui al precedente reticolo l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.

#### **Art. 127 – Piano di Bacino del fiume Arno e Ombrone: Assetto Idrogeologico - PAI**

Per quanto riguarda la parte geomorfologica, lo Strumento Urbanistico Generale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo con Decreto del Segretario Generale Decr. n° 55 del 14/07/2009.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino dell'Arno.

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI – bacino ARNO



## PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Le cartografie idrauliche e le relative NTA di PAI sono sostituite da quelle di PGRA a seguito dell'entrata in vigore dello stesso Piano Gestione Rischio Alluvioni.

In merito alla perimetrazione della pericolosità da alluvione, si precisa che la stessa è stata aggiornata tenendo conto di quelle del PAI.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo PGRA dell'autorità di bacino del fiume Arno.

## INTERVENTI PGRA

Nel territorio comunale di Sinalunga sono previste aree destinate alla realizzazione di misure di protezione a scala di bacino, collocate in sinistra idraulica del Canale maestro della Chiana a confine con il Comune di Cortona.

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinato alle norme e alla cartografia del nuovo PGRA dell'autorità di bacino del fiume Arno.

### **Art. 128– Piano di Bacino del fiume Arno: Rischio Idraulico – casse d'espansione**

Il Piano Stralcio rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno prevede sul territorio comunale di Sinalunga la presenza di aree destinate alla realizzazione di "interventi strutturali di tipo A" casse d'espansione, localizzate tra il torrente Foenna ed il torrente Esse. Le attività su tali aree sono disciplinate dalla norma n.2 del D.P.C.M. 5/11/1999 n.226.

### **Art. 129– Casse d'espansione non previste dal Piano di Bacino del fiume Arno: Rischio Idraulico**

Nel territorio comunale di Sinalunga è individuata un'area destinata alla realizzazione di una cassa d'espansione alla confluenza del torrente Doccia, del torrente Galegno e del torrente Foenna, la cui funzionalità è a servizio del territorio comunale di Torrita di Siena. Tale area è soggetta al vincolo di non edificabilità, sono consentite invece le normali attività agricole colturali.

### **Art. 130– Aree Estrattive**

Il Regolamento urbanistico individua le aree che rientrano tra le prescrizioni localizzative del PAERP di Siena, che costituiscono "le aree destinate ad attività estrattive".

All'interno di tali aree è ammessa l'attività estrattiva nel rispetto degli obblighi e degli adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e della LEGGE REGIONALE 25 marzo 2015, n. 35 "Disposizioni in materia di cave".

L'attività di risistemazione ambientale, da effettuarsi a conclusione della fase di coltivazione, dovrà prevedere interventi idonei a ripristinare la destinazione d'uso agricola. Altre destinazioni potranno essere ammesse previa variante al Regolamento urbanistico.

Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale dovrà essere redatto nel rispetto degli indirizzi specifici definiti dalla scheda PAERP di riferimento.

Appendice – Dati dimensionali

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 1 Sinalunga	Residenziale	20.400	1.015	TR01a - via Sinalunga	10.773	9.627
			1.530	TR01b - Lupinare		
			925	TR01c - La Ripa		
			300	TR01d -Poggio di Mezzo		
			180	TR01e -Via dell'opera		
			230	TR01f -via Cavour		
			0	TR01g** - San Donnino		
			0	TR01h** - Aducello		
			1.220	RQ01a - Ex Cigaf		
			2.000	RQ01b - Ex Inam		
			600	RQ01c - Ex Macelli		
			848	RQ01d - Scuola materna		
			400	RQ01e - Fornace delle Macchiaie		
			85	RQ01f - Il sodo		
			1.440	lotti completamente		
Turistico ricettivo	70	10	RQ01e - Fornace delle Macchiaie	10	60	
Produttivo	330	0		0	330	
Comm. (grande distr.)	0	0		0	0	
Direzionale	1.026	0		0	1.026	
Comm. (media distr.)	700	0		0	700	

UTOE	destinazione	PS	Prelievi RU			
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 2 Pieve	Residenziale	57.700	3.320	TR02a - Le Prata	19.350	38.350
			1.200	TR02b - via Boscagli		
			3.000	TR02d - via Golgi		
			5.450	TR02f - Via Plave interno		
			1.000	RQ02a - Ex Mobilcasa		
			1.500	RQ02b- Viale Trieste		
			1.000	RQ02c -Ex Parmobil		
			2.880	lotti completamente		
	Turistico	187	110	RQ02a - Ex Mobilcasa	110	77
	Produttivo	180.625	12.000	TR02c - via Giannini	37.880	142.745
			20.500	TR02e Casalpiano		
			0	TR02g* - Via Turati 1		
			0	TR02h* - via Voltella		
			1.490	TR02i via Casalpiano		
			0	TR02l* via Turati 2		
0			TR02m** Via Meucci 1			
0			TR02n** Via Meucci 2			
2.890			TR02o Via delle Persie			
1.000	RQ02a - Ex Mobilcasa					
Comm. (grande distr.)	0	0		0	0	
Direzionale	4.684	2.500	RQ02a - Ex Mobilcasa	3.500	1.184	
		1.000	RQ02c -Ex Parmobil			
Comm. (media distr.)	12.045	4.000	RQ02c -Ex Parmobil	4.000	8.045	

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 3 Bettolle	Residenziale	37.400	2.815	TR03a - La Ceppa	10.015	27.385
			750	TR03b - via Cassia		
			800	TR03d - Via Leopardi		
			1.170	TR03e - via della Chiesa		
			0	<del>TR03f - via Gobetti</del>		
			0	TR03g** via Croce		
			0	TR03h** via Gagarin		
			2.800	RQ03c- via Leopardi		
			1.680	lotti completamento		
	Turistico	135	25	RQ03d* - Apogeo	25	110
	Produttivo	65.061	12.380	TR03c - Via del Gorgo	28.230	36.831
			2.100	RQ03a - Bisciano		
			350	RQ03b* - Caselle		
			5.600	TR03i - Bisciano 2		
			5.200	TR03l - Bisciano 3		
	2.600	TR03m - Bisciano 4				
Comm. (grande distr.)	0	0		0	0	
Direzionale	6.000	0		0	6.000	
Comm. (media distr.)	4.500	900	RQ03a - Bisciano	4.500	0	
		900	TR03i - Bisciano 2			
		1.800	TR03l - Bisciano 3			
		900	TR03m - Bisciano 4			

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 4 Guazzino	Residenziale	10.300	535	TR04a - via Pertini	2.665	7.635
			380	TR04b - via Puccini		
			550	TR04c - via Trasimeno		
			1.200	lotti completamento		
	Turistico	174	0		0	174
	Produttivo	8.079	0		0	8.079
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
Comm. (media distr.)	4.500	0		0	4.500	

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	residuo
UTOE 5 Scrofiano	Residenziale	7.000	0	TR05a - Via Nuova	0	7.000
	Turistico	65	0		0	65
	Produttivo	41.143	2.500	RQ05a- Carpineta	2.500	38.643
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
	Comm. (media distr.)	13.709	2.400	RQ05b - Ex Italmobil	4.800	8.909
2.400			RQ05c- Via Mattarella			

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		residuo
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	
UTOE 6 Farnetella	Residenziale	700	0		0	700
	Turistico	0	0		0	0
	Produttivo	0	0		0	0
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
	Comm. (media distr.)	0	0		0	0

UTOE	destinazione	PS		Prelievi RU		residuo
		Aggiuntivo totale	prelievo	Nome area	tot	
UTOE 7 Rigomagno	Residenziale	7.300	390	TR07a - Strada del Borro	390	6.910
			0	TR07b - Poggerello		
	Turistico	40	40	RQ07a - Torrente Foenna	40	0
	Produttivo	1.800	0	TR07c* - Calcarete	0	1.800
	Comm. (grande distr.)	0	0		0	0
	Direzionale	0	0		0	0
	Comm. (media distr.)	0	0		0	0

\* gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso di preesistenti consistenze (aree RQ) sono stimati nel prelievo di dimensionamento sulla base di una presuntiva quantificazione delle quantità esistenti fondata su lettura speditiva della Carta tecnica regionale: le quantità effettivamente recuperabili sono quantificate nelle specifiche schede.