

# RU



## Regolamento Urbanistico

adottato con Delibera di C.C. n.10 del 03.04.2014

### GRUPPO DI PROGETTO

#### AMMINISTRAZIONE COMUNALE:

Responsabile del procedimento:  
Garante della comunicazione:

Pietro Bucciarelli  
Giampaolo Brancati

#### CONSULENTI ESTERNI:

Progettisti:  
Geologia:  
Idraulica:  
Rilievi topografici:  
V.A.S.:  
Informatizzazione schede  
patrimonio aperto:  
Rilievo territorio aperto:  
Pertinenze nel territorio rurale:

Sara Bindi Fortoni e Roberto Vezzosi  
Michele Bocci  
Claudio Lombardi  
Silvio Baldo  
Sara Bindi Fortoni e Roberto Vezzosi  
  
Sara Bindi Fortoni e Filippo Falaschi  
Roberto Salvadori  
Michela Chiti e Chiara Nostrato

Nta

DOCUMENTI DI PIANO  
Norme tecniche di attuazione

Novembre 2016

## **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI.....5**

### **Titolo I - Caratteri del Regolamento Urbanistico ..... 5**

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione.....	5
Art. 2 - Documenti costitutivi.....	5
Art. 3 - Efficacia.....	7
Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie.....	7
Art. 5 - Poteri di deroga.....	8
Art. 6 - Zone territoriali omogenee.....	8
Art. 7 - Perimetro centri abitati.....	8
Art. 8 - Struttura e organizzazione delle norme.....	8
Art. 9 - Raccordo con il regolamento Edilizio.....	9

### **Titolo II - Attuazione ..... 10**

#### **Capo I - Interventi ..... 10**

Art. 10 - Tipi d'intervento.....	10
Art. 11 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.....	10
Art. 12 - Disposizioni sulle distanze.....	11
Art. 13 - Verde e altri spazi privati.....	11
Art. 14 - Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente.....	11
Art. 15 - Interventi di conservazione.....	12
Art. 16 - Interventi di adeguamento e trasformazione.....	13
Art. 17 - Interventi di tipo ri a.....	13
Art. 18 - Interventi di tipo rib.....	14
Art. 19 - Interventi di tipo ri AV.....	16
Art. 20 - Sostituzione edilizia.....	16
Art. 21 - Nuova edificazione.....	16
Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica.....	16

#### **Capo II - Modi d'intervento..... 17**

Art. 23 - Strumenti di attuazione.....	17
Art. 24 - Intervento diretto.....	17
Art. 25 - Progetto unitario convenzionato (Intervento Convenzionato – IC).....	17
Art. 26 - Piani attuativi (PA).....	17
Art. 27 - Aree soggette a progettazione unitaria.....	18

#### **Capo III - Dimensionamento ..... 20**

Art. 28 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).....	20
Art. 29 - Criteri relativi al dimensionamento del R.U.....	20
Art. 30 - Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici (standard urbanistici).....	22

#### **Capo IV - Le funzioni e le dotazioni urbanistiche..... 23**

Art. 31 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	23
Art. 32 - Destinazioni d'uso.....	23
Art. 33 - Destinazione d'uso attuale.....	24
Art. 34 - Standard relativi alle destinazioni d'uso.....	24
Art. 35 - Dotazioni di parcheggi pubblici.....	25
Art. 36 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi.....	25
Art. 37 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali.....	26

#### **Capo V - Le attrezzature di servizio pubbliche..... 30**

Art. 38 - Aree per servizi di uso pubblico.....	30
---	----

Art. 38 bis - Impianti tecnologici di interesse pubblico e collettivo .....	30
Art. 39 - Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo .....	31
Art. 40 - Aree per l'istruzione (scuole materne e dell'obbligo) .....	31
Art. 41 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti .....	31
Art. 42 - Verde pubblico e impianti sportivi scoperti .....	32
Art. 43 - Verde sportivo .....	32
Art. 44 - Parcheggi pubblici .....	33
Art. 45 - Aree per attrezzature cimiteriali .....	33
Art. 46 - Fruibilità dei servizi .....	33
Art. 47 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche .....	34

## **PARTE SECONDA - TUTELA E LIMITI D'USO DELLE RISORSE .....35**

### **Titolo III - Tutela e limiti all'uso delle risorse territoriali ..... 35**

Art. 48 - Il vincolo idrogeologico .....	35
Art. 49 - Il vincolo paesaggistico.....	35
Art. 50 - Il vincolo storico artistico.....	35
Art. 51 - Aree di interesse archeologico .....	36
Art. 52 - I boschi .....	36
Art. 53 - Difesa del suolo e sottosuolo.....	36
Art. 53bis – Cave.....	39
Art. 54 - Calanchi e biancane .....	50
Art. 55 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua.....	50
Art. 56 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi ad uso acquedottistico e corpi idrici termali .....	51
Art. 57 - Aree tartufigene .....	52
Art. 58 - Fasce di rispetto stradale .....	52
Art. 59 - Fasce di rispetto ferroviarie .....	53
Art. 60 - Aree di rispetto cimiteriale .....	53

### **Titolo IV - Fattibilità geologica sismica e idraulica delle azioni di Piano..... 54**

Art. 61 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	54
---	----

### **Titolo V - Sostenibilità degli interventi..... 68**

Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni.....	68
Art. 63 - Disposizioni per il risparmio idrico .....	69
Art. 64 - Rete fognaria e depurazione .....	69
Art. 65 - Limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera .....	70
Art. 66 - Disposizioni generali per il risparmio energetico.....	71
Art. 67 - Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso.....	71
Art. 68 - Protezione dall'inquinamento elettromagnetico .....	72
Art. 69 - Classificazione acustica .....	72
Art. 70 - Gestione dei rifiuti.....	72
Art. 71 - Edilizia sostenibile .....	73
Art. 72 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni .....	74
Art. 73 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	75
Art. 74 - Impianti fotovoltaici e solari termici.....	76
Art. 75 - Impianti a biomasse.....	77

## **PARTE TERZA.....79**

### **LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....79**

#### **Titolo VI - Il territorio rurale ..... 79**

<b>Capo I - Tutela e valorizzazione del territorio rurale .....</b>	<b>79</b>
Art. 76 - Discipline generali di tutela .....	79
Art. 77 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi.....	80
Art. 78 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali .....	81
Art. 79 - Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale.....	82
Art. 80 - Aree di pertinenza degli aggregati .....	83
Art. 81 - I beni storico architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza .....	84
Art. 82 - Strade bianche percorsi vicinali ed interpoderali .....	85
<b>Capo II - Edifici esistenti nel territorio rurale.....</b>	<b>87</b>
Art. 83 - Classificazione degli edifici esistenti.....	87
Art. 84 - Tipi di intervento sugli edifici esistenti nel territorio rurale.....	87
Art. 85 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici .....	88
Art. 86 - Usi ammessi degli edifici esistenti .....	88
Art. 87 - Mutamento di destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti .....	89
Art. 88 - Attività turistico-ricettive e di servizio nei nuclei minori e grandi complessi nel territorio rurale .....	90
Art. 89 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici .....	91
Art. 90 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici .....	91
Art. 91 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati.....	93
Art. 92 - Piscine pertinenziali.....	93
Art. 93 - Recinzioni .....	94
Art. 94 - Riqualficazione di manufatti di servizio recenti o incongrui o realizzati in materiali precari... ..	94
<b>Capo III - La produzione agricola .....</b>	<b>96</b>
Art. 95 - Le zone a funzione agricola.....	96
Art. 96 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) .....	97
Art. 97 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola che non necessitano di programma aziendale.....	98
Art. 98 - Nuovi edifici rurali .....	98
Art. 99 - Nuovi edifici rurali realizzati tramite PAPMAA: condizioni .....	99
Art. 100 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali .....	99
Art. 101 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale.....	101
Art. 102 - Nuovi annessi e manufatti agricoli che non richiedono PAPMAA .....	102
Art. 103 - Annessi agricoli di Tipologia 1 (Annessi per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA o non collegabili alle superfici minime fondiarie) .....	103
Art. 104 - Annessi agricoli di Tipologia 2 (Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici).....	104
Art. 105 - Criteri di inserimento e documentazione per gli annessi che non richiedono PAPMAA ....	106
<b>Titolo VII - Il sistema degli insediamenti .....</b>	<b>108</b>
<b>Capo I - Articolazione del sistema degli insediamenti .....</b>	<b>108</b>
Art. 106 - Articolazione del sistema degli insediamenti .....	108
Art. 107 - La città storica .....	108
Art. 108 - La città moderna storicizzata .....	109
Art. 109 - La città consolidata .....	110
Art. 110 - La città in trasformazione.....	111
Art. 111 - Le aree della produzione .....	112
Art. 112 - I nuclei satelliti di Asciano.....	114
Art. 113 - Le frazioni urbane.....	114
<b>Capo II - Qualità degli insediamenti.....</b>	<b>116</b>
Art. 114 - Componenti per la qualità degli insediamenti .....	116

Art. 115 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti .....	116
Art. 116 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico.....	117
Art. 117 - Filari alberati.....	118
Art. 118 - Fascia verde.....	118
Art. 119 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità.....	118
Art. 120 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno.....	119
Art. 121 - Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano .....	119
Art. 122 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti .....	120

# PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

## Titolo I - Caratteri del Regolamento Urbanistico

---

### Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il Regolamento Urbanistico (RU) è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Asciano, nel rispetto dei principi ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico è redatto ai sensi della vigente legislazione in materia urbanistica e contiene, secondo quanto indicato dalle vigenti norme regionali per il governo del territorio, *la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.*

### Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

R ill. Relazione illustrativa;

NTA. Norme tecniche di attuazione;

Nta al 1. Schede d'indirizzo degli interventi di trasformazione (Piano attuativo – PA – Interventi convenzionati – IC – e nuova edificazione – ne)

Nta al 2. Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano

Nta al 3. *Individuazione delle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti nel territorio di Asciano.*

#### **Disciplina del territorio: Le aree extraurbane | 1:10.000**

Tta 01 - Quadrante NO

Tta 02 - Quadrante NE

Tta 03 - Quadrante SE

Tta 02 - Quadrante SO

#### **Disciplina del territorio: Le aree urbane | 1:2.000**

Tud1a- Asciano capoluogo (centro storico)

Tud1b- Asciano capoluogo (i quartieri nuovi)

Tud1c- Asciano capoluogo (dal Podere Sant'Anna a via Maggio)

Tud1d- Asciano capoluogo (la zona industriale)

Tud2 - Arbia

- Tud3 - Zona produttiva di Casetta
- Tud4 - Castel Nuovo Berardenga Scalo e Torre a Castello
- Tud5 - Chiusure

**Zone omogenee: Le aree urbane | 1:2.000**

- Tuz1a- Asciano capoluogo (centro storico)
- Tuz1b- Asciano capoluogo (i quartieri nuovi)
- Tuz1c- Asciano capoluogo (dal Podere Sant'Anna a via Maggio)
- Tuz1d- Asciano capoluogo (la zona industriale)
- Tuz2 - Arbia
- Tuz3 - Zona produttiva di Casetta
- Tuz4 - Castel Nuovo Berardenga Scalo e Torre a Castello
- Tud5 - Chiusure

**Vincoli e salvaguardie: Le aree urbane | 1:2.000**

- Tuv1a- Asciano capoluogo (centro storico)
- Tuv1b- Asciano capoluogo (i quartieri nuovi)
- Tuv1c- Asciano capoluogo (dal Podere Sant'Anna a via Maggio)
- Tuv1d- Asciano capoluogo (la zona industriale)
- Tuv2 - Arbia
- Tuv3 - Zona produttiva di Casetta
- Tuv4 - Castel Nuovo Berardenga Scalo e Torre a Castello
- Tuv5 - Chiusure

**Studio geologico**

**Relazione geologica**

Tug1 - Carta delle aree a pericolosità geologica	4	1:10.000	
Tug1a - Carta aree a pericolosità geologica dei centri urbani	1	1:5.000 1:2.000	–
Tug2 - Carta delle aree a pericolosità idraulica	4	1:10.000	
Tug2a - Carta delle aree a pericolosità idraulica dei centri urbani	1	1:5.000 1:2.000	–
Tug3 - Microzonazione sismica – Carta geologica	1	1:10.000	
Tug4 - Microzonazione sismica – Sezioni geologico-tecniche	1	1:10.000	
Tug5 -Microzonazione sismica – Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica	1	1:10.000	
Tug6 - Microzonazione sismica – Carta delle indagini	1	1:10.000	
Tug7 - Microzonazione sismica – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica	1	1:10.000	

Tug8 - Microzonazione sismica – Carta delle frequenze fondamentali	1	1:10.000
Tug9 - Microzonazione sismica – Carta delle aree a pericolosità sismica locale	1	1:10.000

### **Art. 3 - Efficacia**

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il Regolamento Urbanistico sostituisce integralmente il Piano Regolatore Generale del Comune di Asciano, approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 205 del 29.02.2000. Il Regolamento Urbanistico entra pienamente in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso della sua avvenuta approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana.

2. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è valida a tempo indeterminato, mentre la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio resta valida per cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico, secondo le norme regionali per il governo del territorio.

### **Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie**

1. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legge.

2. Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le sue previsioni, inoltre:

- l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio;

- per i Piani Attuativi e per i piani aziendali con valore di piano attuativo di cui ai successivi artt. 26 e 99, sono fatte salve le convenzioni in essere o i relativi atti unilaterali d'obbligo. Eventuali loro varianti sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste;

3. Le previsioni comprese nei piani attuativi approvati in base al PRG, già convenzionati ed esattamente individuati negli elaborati grafici di RU, sono confermate e possono essere portate a compimento. Dopo l'entrata in vigore del RU, qualora risultino trascorsi i termini di validità della convenzione, il completamento delle previsioni del piano attuativo è consentito esclusivamente previa approvazione di un nuovo ed apposito piano attuativo, il cui dimensionamento non dovrà superare la quota non realizzata di quello precedentemente approvato. In fase di approvazione del nuovo piano attuativo, per il completamento, il comune ha facoltà di richiedere le modifiche necessarie, sia sotto forma di riduzione dei volumi, che di revisione del disegno urbanistico, al fine di conseguire la piena conformità con le leggi vigenti in materia ed un ordinato e razionale assetto del territorio interessato.

4. Le varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, relative ad interventi in corso alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono valutate con riferimento alla normativa vigente alla data del rilascio, purché non aumentino le quantità edificabili previste dal titolo abilitativo.



## **Art. 5 - Poteri di deroga**

1. I poteri di deroga di cui all'art. 41 *quater* della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'art. 16 della Legge 16 agosto 1967 n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nei casi previsti dalla legislazione regionale sul governo del territorio.

## **Art. 6 - Zone territoriali omogenee**

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

2. Le aree che nelle tavole relative alla "Disciplina del territorio: le aree extraurbane" ricadono al di fuori dei "centri urbani ai sensi dell'art. 55 della LR 1/05", corrispondono alle zone "E" del D.M. 1.444/68.

3. Le aree individuate nelle tavole "Disciplina del territorio" con lettera (S), Servizi e attrezzature di interesse collettivo (S), devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.

## **Art. 7 - Perimetro centri abitati**

1. Il RU, nelle Tavv. "Disciplina del territorio: le aree urbane", individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi della legislazione urbanistica vigente.

2. Si considerano centri abitati tutte le aree del territorio interne al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

3. All'interno dei centri abitati, le aree libere intercluse, oltre a rispettare quanto previsto per l'ambito urbano di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.

## **Art. 8 - Struttura e organizzazione delle norme**

1. L'organizzazione delle presenti norme è data dalle Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compone il piano; ciascuna parte è poi suddivisa per Titoli, riguardanti specifici temi all'interno di quelli, che a loro volta possono essere articolati in Capi, quando i temi trattati devono essere sviluppati in differenti ambiti e argomenti.

2. Nella "Parte prima – Disposizioni generali", sono definite le discipline che valgono in generale, per tutto il territorio comunale. Al Titolo I sono descritte le caratteristiche del regolamento urbanistico, il livello di coerenza della disciplina il grado di flessibilità nello spazio e nel tempo e a stabilire le condizioni per il suo adeguamento, raccordandolo anche al Regolamento edilizio che dovrà assumerne le indicazioni. Nel Titolo II, si disciplina il modo in cui il piano trova attuazione, con al Capo I la definizione dei tipi d'intervento, che costituiscono il principale riferimento per gli interventi ammessi sul territorio comunale, al Capo II, i modi di intervento, ovvero con quali modalità deve essere attivata la procedura per attuare gli interventi e con quale modalità devono essere distribuiti eventuali oneri e diritti tra i proprietari. Il Capo III detta disposizioni per il dimensionamento delle previsioni del RU, riferito alle due Utoe e suddiviso per le funzioni principali e Il Capo IV disciplina la distribuzione delle funzioni, con le destinazioni d'uso ammesse nel

territorio comunale e i criteri per l'insediamento delle attività commerciali. Al Capo V, vengono definite le dotazioni urbanistiche e le attrezzature di servizio pubbliche.

3. Nella "*Parte seconda– Tutela e limiti d'uso delle risorse*", sono dettate disposizioni garantiscono il mantenimento dell'integrità fisica del territorio di Vernio: al *Titolo VIII* si elencano le disposizioni per i vincoli, i beni sottoposti a tutela e le fasce di rispetto; al *Titolo IX* si disciplinano gli Interventi su suolo e sottosuolo e per la salvaguardia delle acque, mentre al *Titolo V* sono dettate le condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica delle azioni di Piano. Infine, al *Titolo X*, vengono dettate le ulteriori condizioni alle trasformazioni del territorio, per la mitigazione degli effetti da queste derivati e per un oculato uso delle risorse esauribili e più in generale, per il rispetto e la tutela dell'ambiente.

4. Nella "*Parte terza – La gestione degli insediamenti esistenti*", al *Titolo XII*, vengono dettate le discipline generali di tutela per il territorio rurale e poi, al *Titolo XIII*, si disciplinano gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e sugli spazi aperti nel territorio rurale, sulla base della classificazione del patrimonio edilizio di valore esistente, mentre al *Titolo XIV* vengono disciplinate le attività produttive agricole e le modalità di realizzazione dei nuovi edifici utili alla conduzione dei fondi. Al *Titolo V*, ci si riferisce invece al sistema degli insediamenti, con la sua articolazione in sub sistemi urbani, che costituiscono il riferimento per le principali funzioni ammissibili e in tessuti e attività prevalenti.

## **Art. 9 - Raccordo con il regolamento Edilizio**

1. La disciplina introdotta dalle presenti norme è integrata dal Regolamento Edilizio Comunale (RE), fermo restando che comunque, in caso di contrasto o difformità, prevarrà la disciplina introdotta dal R.U.

2. Fermo restando quanto stabilito dalla disciplina vigente in materia, specifica normativa sarà elaborata nella stesura del nuovo Regolamento Edilizio, relativamente all'inquinamento acustico, al risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, all'edilizia sostenibile, alla qualità urbana, alla tutela e valorizzazione degli insediamenti, secondo i disposti della vigente normativa in materia. In particolare il RE dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili all'edilizia sostenibile.

### Capo I - Interventi

#### **Art. 10 - Tipi d'intervento**

1. Nelle tavole della *Disciplina del territorio* e nelle *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano* di cui all'Allegato 2, sono individuati, attraverso le seguenti sigle, i tipi d'intervento con i quali regola le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti:

rs- interventi di tipo rs;

rc- interventi di tipo rc;

ri a- interventi di tipo ri a;

ri b- interventi di tipo ri b;

riAV- interventi di tipo ri AV.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi di cui al precedente comma, il riferimento alle *categorie di intervento* previste dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di un tipo d'intervento, comporta l'ammissibilità delle opere e degli interventi previsti dai tipi che lo precedono. Nel caso in cui per edifici in ambito urbano le carte del RU non indichino alcun tipo di intervento, si intendono ammesse opere fino all'intervento **ri a**.

4. Gli interventi edilizi e urbanistici, ancorché previsti dal presente RU, sono effettivamente assentibili solo quando ricorrano tutti i presupposti per il rilascio dei necessari titoli abilitativi, così come previsto dalla vigente legislazione in materia.

5. Eventuali interventi straordinari previsti per legge anche in deroga alle previsioni urbanistiche su edifici che non presentino valore storico, culturale, architettonico o per i quali debbano essere ammessi interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, potranno essere realizzati esclusivamente su edifici per i quali siano consentiti dal presente RU interventi almeno di tipo **ri b**.

#### **Art. 11 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Le opere, gli interventi ed i manufatti di cui all'art. 137 della LR 65/2014 non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione.

2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1, non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la ulteriore specificazione che la realizzazione di tali opere non deve mai far venir meno i requisiti igienico sanitari degli edifici previsti dalle vigenti normative e che i manufatti per i ricoveri degli attrezzi, come descritti nel suddetto art. 137 della LR 65/2014, potranno considerarsi irrilevanti esclusivamente quando presentino un'altezza in gronda non superiore a m. 2,20 ed una superficie coperta non superiore a mq 5,00.

## **Art. 12 - Disposizioni sulle distanze**

1. Negli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere sempre rispettate le distanze di cui all'art. 9 del D.M.1444/68, fatte salve le deroghe ivi previste. Per distanza minima tra edifici si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento più breve che congiunge una parte del fabbricato con un punto qualsiasi di un fabbricato antistante. Da tale misurazione sono esclusi:

- aggetti delle coperture con sporgenza non superiore a ml 1,00;
- pensiline con aggetto non superiore a ml 1,00.

2. Le distanze tra fabbricati potranno essere derogate, oltre che nei casi previsti all'art. 9 del D.M.1444/68, esclusivamente nei seguenti casi:

- quando si intenda costruire in aderenza ad un edificio esistente per una altezza ed una profondità non superiori a quelle dell'edificio esistente;
- in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio con posizione e ingombro planivolumetrico identici a quelli preesistenti.

3. Sono soggette al rispetto delle distanze di legge anche tutte quelle opere che determinano la creazione di un terrapieno artificiale che superi l'altezza di m. 1,00. Le distanze tra fabbricati dovranno essere osservate anche rispetto a edifici costruiti in difformità da titolo abilitativo o in assenza di esso. La distanza di legge deve essere rispettata anche in caso di sopraelevazione di edifici esistenti. La trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (Snr), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.

4. Le distanze dai confini non devono essere inferiori a 5 m e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal DM 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione. Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto, con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegni, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici.

## **Art. 13 - Verde e altri spazi privati**

1. Le aree individuate come verde privato Vp sono spazi aperti inedificabili all'interno dei quali sono tutelati, quando presenti, gli elementi di valore paesaggistico quali boschi, sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, oliveti e altre colture tradizionali, formazioni arboree ed arbustive tipiche ecc..

2. Nelle aree Vp è vietata la edificazione di nuove unità volumetriche, fatti salvi gli annessi e manufatti per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale previsti all'interno dei centri abitati dal presente RU e i manufatti non aventi rilevanza edilizia di cui al precedente art. 11.

## **Art. 14 - Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente**

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;

- le opere di riparazione e conservazione delle strutture e delle finiture, di consolidamento, di ripristino degli elementi architettonici e decorativi alterati, di inserimento e adeguamento di impianti tecnologici, tutte da realizzarsi mediante tecniche e materiali originari o con essi compatibili e nel rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali dell'edificio;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

## **Art. 15 - Interventi di conservazione**

1. Il RU individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione, ovvero al mantenimento dell'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali e per i quali sono pertanto consentiti gli interventi di seguito elencati:

**interventi di tipo rs** ovvero quelli di conservazione, prevenzione e restauro, di cui all'art. 29 del D.Lgs 42/2004. Tali interventi corrispondono pertanto a quelli preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale sugli edifici tutelati ai sensi della parte seconda dello stesso D.Lgs 42/2004. Quando per un edificio viene indicato il tipo d'intervento **rs** ma lo stesso non risulta vincolato ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004, si potrà consentire automaticamente il tipo di intervento conservativo **rc**.

**interventi di tipo rc** ovvero quelli comunque denominati, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, grigliati e mandolati, paramenti murari. Eventuali frazionamenti delle unità immobiliari potranno essere proposti mediante Piano di Recupero con il quale si dimostri il rispetto degli elementi formali, tipologici e strutturali dell'edificio. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture esterne. Le modifiche alla posizione ed alle dimensioni delle aperture esterne esistenti sono consentite esclusivamente quando finalizzate a ripristinare l'ordine compositivo dei fronti dell'edificio in considerazione di una originaria, o comunque precedente, configurazione a cui possa riconoscersi un maggior valore rispetto a quella attuale. Con gli interventi di tipo rc sono altresì consentiti:

- l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico sanitario, per conseguire la destinazione d'uso ammessa;
- la realizzazione di soppalchi e relative scale, su una superficie non superiore al 30 % di quella del locale interessato. I suddetti soppalchi e scale dovranno essere realizzati in materiali "leggeri" (legno, vetro, acciaio...) ed essere strutturalmente indipendenti.

3. Sugli edifici per i quali il presente R.U. prescrive come massimo tipo d'intervento ammesso quello di tipo **rs** o di tipo **rc**, anche gli interventi definiti al precedente art. 14, dovranno essere eseguiti con tecniche e modalità compatibili con il restauro. In particolare le finiture e gli elementi

decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque compatibili.

## **Art. 16 - Interventi di adeguamento e trasformazione**

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente RU definisce tre tipi d'intervento di seguito elencati e come specificati negli articoli seguenti:

**ri a** – nelle tavole e nelle schede del RU sono individuati con la sigla **ria** gli edifici o i gruppi di edifici nei quali sono consentiti solo interventi che garantiscano la salvaguardia delle principali caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con le specifiche di cui al successivo Art. 17;

**ri b** – nelle tavole e nelle schede del RU sono individuati gli edifici o i gruppi di edifici nei quali sono consentiti, oltre agli interventi di tipo **ria**, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche e gli interventi di sostituzione edilizia, di cui alla LR 65/2014, alle condizioni di cui al successivo Art. 18.

**ri AV** – nelle tavole e nelle schede del RU sono individuati con la sigla **ri AV** gli edifici o i gruppi di edifici nei quali sono consentiti, oltre agli interventi di tipo **rib**, interventi di addizione volumetrica consistenti nel rialzamento di un piano alle condizioni di cui al successivo Art. 19.

2. Sono interventi sempre ammessi nei tre tipi d'intervento sopra indicati:

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) all'interno dei centri abitati;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti;
- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;
- la realizzazione di opere pertinenziali che non costituiscono volume;
- la realizzazione di locali tecnici, come definiti dal DPGR 64/R.

## **Art. 17 - Interventi di tipo ri a**

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-testimoniale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, nel tipo d'intervento **ria**, salvo quanto disposto ai successivi comma, dovranno essere sempre rispettati - nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture - gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, muri e strutture portanti, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde paramenti murari, grigliati e mandolati, elementi decorativi.

2. Per gli edifici per i quali il RU ammette il tipo di intervento **ri a** sono consentite:

- a) le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio. E' altresì consentito lo spostamento dei solai a condizione che tale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto

estriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto.

L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per necessità statiche e per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni.

b) limitate modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo equilibrato e pienamente riconducibile ai caratteri formali, tipologici e strutturali dell'edificio interessato dall'intervento e degli edifici di impianto storico a quello assimilabili nello stesso contesto di riferimento.

L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e del contesto urbano in cui si collocano.

**3.** Quando l'intervento non produca il venir meno dei requisiti igienico sanitari, logge e tettoie inglobate o aderenti al piano terra di edifici esistenti potranno essere chiuse con vetrate collocate in posizione arretrata rispetto al filo interno della muratura e sostenute mediante strutture non visibili dall'esterno.

**4.** Il tipo d'intervento **ria** può comportare anche il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, come previsto all'art. 85 delle presenti Norme.

**5.** Esclusivamente per gli edifici **ria\*** di cui alle *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano* e nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento alle vigenti norme per le zone sismiche, si potrà anche prevedere:

- la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente e quindi con stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico e con modalità costruttive e tecniche originarie e stesse caratteristiche dei materiali, anche di finitura, che devono risultare dello stesso tipo a quelli preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e dagli atti vigenti e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**6.** Gli interventi di trasformazione ed il diverso utilizzo di annessi agricoli minori, quali parate o tettoie, sono consentiti esclusivamente per destinare gli stessi, mediante PAPMAA, a residenza rurale o ad annesso agricolo. Tali interventi sono consentiti con una modalità di intervento che sia articolata in una prima fase di ripristino filologico o consolidamento dell'involucro edilizio, seguita da un'altra volta all'adeguamento funzionale dell'edificio, mediante inserimento, all'interno dell'involucro originario, di elementi in materiali "leggeri" (legno, vetro, acciaio...) e strutturalmente indipendenti, così da consentirne la corretta lettura.

## **Art. 18 - Interventi di tipo rib**

**1.** Il tipo d'intervento **rib**, in aggiunta a quanto previsto per il tipo **ria**, consente:

a) tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione e ricostruzione, anche non fedele, dell'organismo edilizio, senza aumento di volume o di superficie utile;

b) la totale demolizione con ricostruzione, anche non fedele di edifici residenziali, con contestuale aumento di volume, fino ad un massimo del 20% di quello preesistente e comunque non oltre i 70 mq di SUL e a condizione che sia garantito:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, superiori comunque ai minimi di legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

c) la sopraelevazione di edifici residenziali in ambito urbano, fino ad un massimo di 50 cm, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:

- a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;
- a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, anche quando essa risulti frazionata in più unità;

d) l'ampliamento *una tantum* di unità abitative a destinazione residenziale comprese in edifici uni o bifamiliari collocati su lotti isolati, all'esterno della sagoma, fino ad un massimo di 25 mq complessivi, di superficie utile (Su) e/o accessoria (Snr) o 60 mc di volume; tali ampliamenti sono pertanto esclusi per gli edifici residenziali a schiera o in linea;

e) per gli edifici ed unità immobiliari ad uso residenziale in ambito urbano l'ampliamento *una tantum* fino ad un massimo del 10% del volume legittimo esistente alla data di approvazione del RU, anche mediante interventi nel resede di pertinenza;

f) per gli edifici ad uso artigianale industriale ubicati nelle "aree della produzione" è consentito l'ampliamento, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta legittima esistente, a condizione che con l'ampliamento da realizzare non sia superato il rapporto di copertura del 60% sul lotto di riferimento e che, mediante Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, sia prevista la sistemazione e riqualificazione del lotto, con miglioramento dell'arredo vegetazionale e realizzazione lungo i fronti stradali di aree pubbliche a verde e/o parcheggio, in ragione del 50% della Superficie Coperta in ampliamento e comunque per una estensione di almeno 200 mq; l'altezza massima consentita è quella degli edifici esistenti sul lotto dell'intervento;

g) per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono consentiti, quando realizzati dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), gli interventi di cui all'art. 71, comma 1bis della LR 65/2014 e, mediante PAPMAA, gli interventi di cui all'art. 72 della stessa legge.

Gli interventi di cui ai punti b), c), d) ed e) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono altresì osservare le seguenti condizioni:

- i) per gli edifici **ri b\***, di cui alle *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano* si dovrà garantire l'utilizzo di caratteri architettonici propri dell'edilizia rurale e il rispetto del successivo Art. 89 - *Discipline riguardanti i caratteri degli edifici*, oppure, in alternativa si potranno introdurre elementi e caratteri riferiti a linguaggi contemporanei e materiali innovativi, anche al fine di creare nuovi paesaggi di qualità, evitando comunque caratterizzazioni urbane e il ricorso a banalizzazioni vernacolari.



ii) per gli edifici collocati in ambiti urbani che hanno raggiunto compiutezza per omogeneità degli edifici presenti e per l'impianto urbanistico, così come individuati con apposito segno grafico nelle tav. *Discipline del Territorio – Le aree urbane*, purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

**3.** Nel caso di complessi edilizi per i quali è ammesso il tipo di intervento **rib**, pur privi di particolare valore, ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, così come individuati nelle Tavole del RU riferite agli ambiti urbani, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio. Per gli edifici collocati in ambiti urbani riconosciuti come Interventi Unitari (IU) e individuati con apposito segno grafico nelle tav. *Discipline del Territorio – Le aree urbane*, in scala 1:2000, eventuali ristrutturazioni con modifiche ai caratteri architettonici ed alle finiture, potranno avvenire attraverso un progetto unitario, senza addizioni e purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

#### **Art. 19 - Interventi di tipo ri AV**

**1.** Il tipo d'intervento **ri AV** consente la sopraelevazione di edifici residenziali ad un solo piano abitabile fuori terra, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50 e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta nel lotto fondiario di riferimento;
- l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva.

**2.** Le sopraelevazioni di un piano abitabile dell'edificio di tipo **ri AV** precludono la possibilità di altri incrementi di superficie utile lorda (SUL) rientranti negli interventi di tipo ri b, così come definiti al comma 1, lett. a), b) e c) del precedente art. 18.

#### **Art. 20 - Sostituzione edilizia**

**1.** Sono interventi di sostituzione edilizia quelli definiti all'art.134, comma 2, lettera l, della LR 65/2014. Con gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti è consentito un incremento di SUL pari al 20% di quella originaria, come specificato al precedente art. 18 per la **ri b**.

#### **Art. 21 - Nuova edificazione**

**1.** Gli interventi di nuova edificazione sono quelli definiti all'art.3, comma 2, lett e) del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 22 - Ristrutturazione urbanistica**

**1.** Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 3, lett. f) del D.P.R. 380/2001.

## Capo II - Modi d'intervento

### **Art. 23 - Strumenti di attuazione.**

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- interventi edilizi diretti;
- progetti unitari convenzionati;
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente;
- Interventi soggetti a semplice comunicazione.

2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme del regolamento Urbanistico.

### **Art. 24 - Intervento diretto**

Gli interventi edilizi si realizzano in forma diretta mediante i necessari titoli abilitativi, nel rispetto del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e delle Norme per il governo del territorio della Regione Toscana, laddove ne ricorrano le condizioni di legge e non sia richiesta la preventiva predisposizione di ulteriori strumenti.

### **Art. 25 - Progetto unitario convenzionato (Intervento Convenzionato – IC)**

1. Il RU, nelle tavole grafiche e nell'Allegato 1 alle presenti Norme, individua le aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria nelle quali gli atti abilitativi edilizi per realizzare i previsti interventi sono rilasciati previa approvazione di un progetto unitario e sottoscrizione di apposita convenzione che definisca le opere o benefici pubblici correlati all'intervento.

2. I contenuti del progetto unitario convenzionato ed il procedimento per la sua approvazione sono definiti all'art. 28bis Del D.P.R. n. 380/01 e all'art. 121 della LR 65/2014.

### **Art. 26 - Piani attuativi (PA)**

1. Il RU, nelle tavole grafiche e nell'Allegato 1 alle presenti Norme, individua le aree per le quali gli interventi sono soggetti obbligatoriamente alla previa approvazione di un piano attuativo.

2. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai soggetti attuatori degli interventi o richiesto dall'Amministrazione Comunale quando dall'intervento che si intende eseguire consegua la necessità di un adeguamento nella dotazione di opere di urbanizzazione.

3. I contenuti dei piani attuativi ed i procedimenti per la loro approvazione sono definiti al Titolo V, Capo II, della LR 65/2014. I Piani Attuativi, di iniziativa privata devono contenere, oltre a quanto previsto da tutte le leggi e dai regolamenti vigenti in materia, i seguenti elaborati:

- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;

- schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
- tempi e modi di esecuzione dei lavori;
- destinazione d'uso;
- contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
- sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
- ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

## **Art. 27 - Aree soggette a progettazione unitaria**

1. Il presente RU individua le aree del territorio comunale, le cui trasformazioni sono assoggettate a progettazione unitaria o coordinata, sotto forma di piano attuativo o di progetto unitario convenzionato.

2. Le schede contenute nell'Allegato 1 individuano per ciascuna zona interessata i caratteri e le dimensioni dell'intervento, la dislocazione dell'edificato, delle infrastrutture e degli standard urbanistici, l'indicazione degli interventi per il miglioramento ambientale e paesaggistico degli insediamenti. Gli schemi grafici lì contenuti, debbono intendersi come schemi di indirizzo preferenziali, soggetti a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione del piano attuativo.

3. I comparti definiti nelle schede di cui all'Allegato 1, costituiscono Unità Minime d'Intervento (UMI), che possono essere a loro volta suddivise esclusivamente quando il Comune acquisisca, previa apposita convenzione, una parte delle aree per realizzare direttamente, ancor prima dell'approvazione dei piani urbanistici attuativi, opere di urbanizzazione necessarie per rispondere a specifiche necessità degli insediamenti esistenti. In tal caso la superficie complessiva ed il perimetro del comparto sono automaticamente modificati, mentre restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi.

4. Sulla base dei principi della perequazione urbanistica ed ai fini della applicazione, quando necessario, delle disposizioni di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, ciascuna zona soggetta a piano attuativo o a intervento diretto convenzionato costituisce un ambito unitario entro il quale il valore delle aree è distribuito in maniera uniforme, senza distinguere e diversificare, pertanto, il valore dei terreni che nella concreta soluzione progettuale saranno destinati alla costruzione di edifici rispetto a quelli utilizzati per la realizzazione di infrastrutture, aree di standard, spazi liberi o quant'altro necessario per una corretta progettazione urbana.

5. Ai fini della corretta gestione delle problematiche di cui ai commi precedenti è sempre auspicabile che per la realizzazione di interventi mediante piano attuativo vengano costituiti appositi consorzi fra i proprietari di tutte le aree interessate. Il Comune ha la facoltà, quando lo ritenga necessario per la complessità dell'intervento o dell'assetto delle proprietà, di richiedere la obbligatoria costituzione del consorzio.

6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle aree soggette a progettazione unitaria (PA o IC), sono a totale carico dei privati proponenti. In tal caso, secondo le disposizioni dell'art. 127 comma 5 della L.R. 01/05, la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

7. L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e

smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

## Capo III - Dimensionamento

### Art. 28 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto due Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E), che vengono recepite dal presente RU:

- 1) U.T.O.E. Asciano
- 2) U.T.O.E. Arbia

2. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U provvede inoltre a delineare e definire:

- il perimetro dei centri abitati;
- le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;
- le aree sottoposte obbligatoriamente a progettazione unitaria (P.A. o I.C.).

3. Gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U., in riferimento alle U.T.O.E., per il quinquennio successivo alla sua approvazione; pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel presente R.U..

### Art. 29 - Criteri relativi al dimensionamento del R.U.

1. I limiti dimensionali del R.U. sono stabiliti con riferimento alla pertinente legislazione regionale, con le seguenti specificazioni:

- nel dimensionare gli interventi nel territorio rurale non vengono considerati i mutamenti di destinazione da residenza rurale a residenza civile, mentre sono computati i mutamenti di destinazione d'uso da quella agricola, alle altre funzioni insediabili;
- non sono computati, ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi, i posti letto offerti dalle attività agrituristiche, in quanto trattasi di attività svolte in edifici esistenti e riconducibili pienamente alla destinazione d'uso "agricola e funzioni connesse ai sensi di legge".

2. Sulla base del quadro previsionale strategico, con il presente Regolamento urbanistico sono state prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale le quantità di Sul residenziale, produttiva, direzionale, commerciale per medie superfici di vendita e per attività turistico ricettive, la cui realizzazione è prevista per i cinque anni successivi all'approvazione del RU stesso.

Nella tabella seguente si evidenziano le dimensioni massime sostenibili ed anche il saldo residuo per ogni funzione principale di cui all'art. 7 dello stesso regolamento:

#### 1) U.T.O.E. Asciano

Dimensionamento da interventi di nuovo impianto			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 11.000	950	10.050

industriale-artigianale	Sul mq 30.000	14.400	15.600
Direzionale e di servizio	Sul mq 15.000	1.050	13.950
media superficie di vendita	Sul mq 1.000	-	1.000
Turistico-ricettiva	-	-	-

<b>Dimensionamento da recupero in ambito urbano (PA)</b>			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 4.000	750	3.250
industriale-artigianale	-	-	-
Direzionale e di servizio	Sul mq 5.000	-	5.000
media superficie di vendita	Sul mq 1.000	-	1.000
Turistico-ricettiva	10.000	700	9.300

*Sono stati conteggiate due volte le quantità alternative tra le funzioni residenziale e turistico ricettiva riferite all'intervento asc pa 06*

<b>Dimensionamento da recupero in ambito extra urbano</b>			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 20.000	10.000	10.000
artigianale compatibile	Sul mq 3.000	1.000	2.000
direzionale e servizi	Sul mq 3.000	1.500	1.500
media superficie	-	-	-
turistico-ricettive	Sul mq 18.000	9.000	9.000

## **2) U.T.O.E. Arbia**

<b>Dimensionamento da interventi di nuovo impianto</b>			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
Residenziale comprensiva dei negozi di vicinato	Sul mq 1.000	850	150
industriale-artigianale	Sul mq 30.000	22.000	8.000
Direzionale e servizi	Sul mq 7.000	-	7.000
media superficie	Sul mq 700	-	700
Turistico-ricettiva	3.000	-	3.000

<b>Dimensionamento da recupero in ambito urbano (PA)</b>			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 34.000	25.900	8.100
industriale-artigianale	Sul mq 30.000	-	-
Direzionale e di servizio	Sul mq 15.000	7.700	7.300
media superficie	Sul mq 1.500	1.500	-
Turistico-ricettiva	Sul mq 7.000	-	7.000

<b>Dimensionamento da recupero in ambito extra urbano</b>			
Funzione principale	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	Sul mq 10.000	6.000	4.000
artigianale compatibile	Sul mq 2.000	1.000	1.000
direzionale e servizi	Sul mq 2.000	1.000	1.000
media superficie	-		-
turistico-ricettive	Sul mq 12.000	9.000	3.000

### **Art. 30 - Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici (standard urbanistici)**

1. In conformità con il Piano Strutturale gli standard urbanistici sono dimensionati in maniera che sia garantita la dotazione minima di 25 mq per ogni abitante insediato o insediabile nel territorio comunale. Le aree per standard urbanistico sono così suddivise:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) aree per l'istruzione                | 4,5 mq/ab.  |
| b) aree attrezzature d'interesse comune | 3,5 mq/ab.  |
| c) aree a verde pubblico attrezzato     | 12,0 mq/ab. |
| d) aree per parcheggi pubblici          | 5,0 mq/ab.  |

2. Il raggiungimento degli standard indicati viene perseguito sia con l'esatta individuazione delle aree nella Tav. TUE – Aree per la realizzazione di opere pubbliche, sia mediante l'obbligo di reperire i necessari spazi nell'ambito di interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo (PA).

## Capo IV - Le funzioni e le dotazioni urbanistiche

### **Art. 31 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina, le disposizioni di cui al presente RU costituiscono la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" e regolano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il territorio comunale è suddiviso in UTOE e all'interno dei centri abitati in sistemi e sub sistemi insediativi, così come definiti dal Piano Strutturale.

3. Nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio" (Le aree urbane e Le aree extraurbane), con riferimento a ciascun ambito, il RU individua e definisce:

- a) le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale;
- b) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

### **Art. 32 - Destinazioni d'uso**

1. Il RU individua, con riferimento alle funzioni di cui al successivo comma e relative articolazioni, le destinazioni d'uso consentite in ogni parte del territorio comunale. Il passaggio da una all'altra delle categorie indicate al successivo comma costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso. Costituisce mutamento di destinazione d'uso anche il passaggio funzionale all'interno della stessa categoria nei casi previsti al successivo comma 3;

2. Le categorie funzionali a cui si fa riferimento negli articoli successivi e nelle tavole del RU sono:

- a) Residenziale
- b) Industriale e artigianale (Ia)
- c) Commerciale al dettaglio (Tc)
- d) Turistico ricettiva (Tr)
- e) Direzionale e di servizio (Td)
- f) di Servizio pubbliche

Servizi e attrezzature di interesse comune

Servizi di pubblica amministrazione (Sap);

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Ssa): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poli-ambulatori, centri di assistenza, centri per la cura e la riabilitazione, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi di assistenza prescolastica, per l'istruzione di base e superiore (Si): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole secondarie.

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Ssc): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.



Servizi e luoghi per il culto: chiese, conventi ed oratori (Slc).

Parcheggi (PP).

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

Servizi sportivi (Sis): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti e attività all'aperto con campi da gioco, pesca sportiva, maneggi, ecc.).

Servizi per la ricreazione e il tempo libero (Sv): giardini, parchi.

Servizi cimiteriali (Sac).

Impianti tecnologici (Sit): impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

3. I locali accessori a servizio di organismi compresi nelle categorie di cui sopra, quali magazzini, depositi, cantine soffitte, autorimesse ecc., pur appartenendo alle rispettive destinazioni, costituiscono articolazione di queste ultime ed il loro mutamento di destinazione d'uso, anche all'interno della stessa categoria principale ed anche quando realizzato senza opere edilizie, è oneroso e necessita di apposita SCIA, salvo i casi per i quali la legge richiede il permesso di costruire. Per mutare la destinazione d'uso di superfici destinate ad autorimessa si dovrà dimostrare che la dotazione di aree di sosta dell'organismo edilizio di riferimento viene rispettata anche senza l'apporto della superficie che si intende trasformare.

4. La gamma di destinazioni d'uso consentite nelle varie parti del territorio comunale è definita ai successivi Titolo VI e Titolo VII. Le destinazioni d'uso eventualmente riportate con le apposite sigle negli elaborati grafici sui singoli edifici o insediamenti esistenti indicano la destinazione ammissibile in via esclusiva.

### **Art. 33 - Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso attuale è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile s'intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

3. Le Schede di cui all'Allegato 2 non costituiscono in alcun modo riferimento probatorio della destinazione d'uso in atto.

### **Art. 34 - Standard relativi alle destinazioni d'uso**

1. Al fine di conseguire la dotazione minima di standard urbanistici, come previsto al precedente art. 30 e fermo restando il dimensionamento complessivo ivi contenuto, in ciascun intervento di trasformazione soggetto a piano attuativo si dovranno rispettare, con riferimento alla destinazione d'uso prevista, i seguenti parametri:

**R** – per gli insediamenti residenziali:

- aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport: mq 12/ab
- aree per parcheggi pubblici: mq 5/ab

**Ia** – per gli insediamenti artigianali e industriali:

- aree per verde e/o parcheggi pubblici pari a 15 mq per ogni 100 mq di superficie fondiaria;

**Cd** – per gli insediamenti commerciali all'ingrosso e depositi:

- aree per verde e/o parcheggi pubblici pari a 15 mq per ogni 100 mq di superficie fondiaria;

**Tc e Td** – per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

- aree per verde e/o parcheggi pubblici pari a 80 mq per ogni 100 mq di SUL;

2. Le aree per l'istruzione, pari ad almeno 4.5 mq/ab e gli spazi per attrezzature di interesse comune, pari ad almeno 3,5 mq/ab, sono puntualmente individuate nella tav. *TUE - Aree per la realizzazione di opere pubbliche* entro le zone prevalentemente residenziali, quali: la città storica, la città moderna storicizzata, la città consolidata, la città in trasformazione, o le frazioni urbane. Le aree per l'istruzione e gli spazi per attrezzature di interesse comune sono distribuiti nel territorio comunale in maniera che il loro corretto dimensionamento sia rispettato in ciascuna UTOE.

### **Art. 35 - Dotazioni di parcheggi pubblici**

1. Le dotazioni di parcheggi pubblici per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo (PA), non devono essere inferiori a:

<i>usi</i>	<i>parcheggi</i>
- residenza	5,0 mq/100 mc
- attività ricettive	40 mq/100 mq Sul
- industriale e artigianale	20 mq/100 mq Sul
- attività direzionali	40 mq/100 mq Sul
- attività commerciali	40 mq/100 mq Sul
- attività private di servizio	40 mq/100 mq Sul

2. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico, che dovranno essere distribuite in modo diffuso ed efficace all'interno dei nuovi insediamenti, devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata; eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico.

### **Art. 36 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi**

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:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
- d) addizioni volumetriche di edifici esistenti e aumento del numero delle unità immobiliari.

2. La realizzazione di superfici a parcheggio privato deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

- per la demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, nuova edificazione e per la ristrutturazione urbanistica, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume della costruzione e comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;

- per le addizioni volumetriche, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume in ampliamento e comunque in misura non inferiore a:

- in caso di destinazione d'uso residenziale, due posti auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;
- in caso di destinazione d'uso direzionale e commerciale, tre posti auto ogni 100 mq di Sul in ampliamento;
- in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale, un posto auto ogni 100 mq di Sul in ampliamento;
- in caso di destinazione d'uso turistico ricettiva, due posti auto ogni 100 mq di Sul in ampliamento.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta dalla L. 122/89 e s.m.i., in rapporto alla volumetria esistente. I nuovi spazi per la sosta, nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere realizzati anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml 200 dall'edificio interessato dal progetto.

4. Il reperimento di dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio, derivanti dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia
- mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale;
- ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

### **Art. 37 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali**

1. Le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali, che abbiano altresì:

- accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
- disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico.

2. Per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi previsti dalla D.P.G.R. 1/04/2009 n. 15/R e s.m.i., ovvero:

- a) per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 24 marzo 1989, n. 122, parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi,

nella misura stabilita dall'articolo 2, comma 2, della stessa legge, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la sosta di relazione, nella misura individuata per ciascuna tipologia di esercizi di vendita, sia nel caso di nuova costruzione sia nel caso di nuova destinazione commerciale di edifici esistenti.

3. Gli ambiti di cui al successivo Titolo VII – Il sistema degli insediamenti, costituiscono il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali;
- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;
- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- della dotazione di parcheggi di relazione.

4. All'interno di ciascun ambito, individuato in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui all'Art. 34 - Standard relativi alla destinazione d'uso, sono di seguito definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):

1) nella **città storica** e nella **città moderna storicizzata**, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali e dal presente articolo;

2) nella **città consolidata**, sono ammessi:

a) gli esercizi di vicinato, per i quali:

- la verifica delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

- la verifica delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione non è dovuta per i nuovi esercizi di vicinato derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti; negli altri casi tali dotazioni potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

b) le medie superfici di vendita; il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1 mq ogni 10 mc, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci e

potranno essere reperiti, anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

i parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia o di nuova edificazione: 1,5 mq/mq di superficie di vendita, reperibili anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

All'interno degli ambiti ad assetto consolidato non sono consentiti nuovi esercizi commerciali per la distribuzione dei carburanti.

3) nelle **frazioni urbane** e nel **sub sistema dei nuclei minori** del territorio rurale sono consentite esclusivamente le attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande (pubblici esercizi);

4) nelle **aree della produzione** e nell'**area artigianale di Casetta**, oltre a quanto previsto nel sub sistema ad assetto consolidato, ai punti a) e b) e per i quali si dovrà osservare le disposizioni già definite per il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare, è anche ammesso:

a) l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

- \* macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- \* materiale elettrico;
- \* colori e vernici, carte da parati;
- \* ferramenta ed utensileria;
- \* articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- \* articoli per riscaldamento
- \* strumenti scientifici e di misura;
- \* macchine per ufficio;
- \* auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- \* combustibili;
- \* materiali per l'edilizia;
- \* legnami.

b) per le imprese artigiane ed industriali è consentito vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

**5.** I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale, ancorché di proprietà privata, devono essere di uso pubblico negli orari di apertura dell'esercizio stesso.

**6.** I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

## Capo V - Le attrezzature di servizio pubbliche

### Art. 38 - Aree per servizi di uso pubblico

1. Negli elaborati cartografici del RU, con lettera S, sono individuati le parti del territorio riservate a spazi pubblici, attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del DM 1444 che regola le i rapporti fra servizi, attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili, nell'ambito del territorio comunale. Sulle tavole del RU sono indicate, con specifica simbologia, le funzioni previste su ciascuna area o edificio, nelle articolazioni di cui al precedente Art. 32, lettera f). Il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra non comporta variante al RU quando l'area o l'edificio interessati vengono utilizzate per strutture di tipo pubblico. In tal caso si dovrà dare atto di tale passaggio nella delibera comunale di approvazione del progetto.

2. In tali aree il RU si attua mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

3. In tali aree gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc.. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo la specifica normativa contenuta nel presente Titolo, sono ammessi i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente, relativamente all'ambito urbano entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati, con le limitazioni poste a tutela degli edifici schedati.

4. Costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio le aree indicate nelle tavole - *Disciplina del territorio: le aree urbane* - con un apposito simbolo e riservate alla nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. La realizzazione delle nuove attrezzature, che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, può essere effettuata:

- dal comune o da altri enti pubblici;

- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

### Art. 38 bis - Impianti tecnologici di interesse pubblico e collettivo

1. Gli impianti e le reti tecnologiche (acquedotti, metanodotti, telecomunicazioni, etc.), individuati o meno dal presente RU, sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore, nonché in materia di governo del territorio, protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione possa dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

2. Sono ammesse, previa verifica di compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, le opere pubbliche e/o di interesse pubblico quali la realizzazione e l'adeguamento di reti tecnologiche, la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso,

isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche prescrizioni dalle presenti Norme.

### **Art. 39 - Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo**

1. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale, sono edifici di interesse pubblico. Sono ammesse le seguenti attività:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni *onlus*;
- attrezzature sportive private;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
- parcheggi privati ad uso pubblico.

2. In tali aree si potranno realizzare attrezzature di uso pubblico da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione comunale sulla base di apposita convenzione riferita alle modalità di gestione del servizio nell'interesse comune.

### **Art. 40 - Aree per l'istruzione (scuole materne e dell'obbligo)**

1. Il RU individua le aree pubbliche destinate alle aree per l'istruzione con apposita campitura e simbolo grafico, corrispondenti alle aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68, all'art. 3. L'Amministrazione Comunale potrà comunque utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in tali aree.

2. Nelle aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici scolastici.

3. Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite. Valgono sempre le prescrizioni riferite al sistema d'appartenenza e dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica.

4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie utile lorda (Sul).

### **Art. 41 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti**

1. Sono le aree, di cui all'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, destinati ad impianti sportivi coperti pubblici e di interesse pubblico (Sis).



2. Sulle strutture esistenti sono ammessi tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione con ricostruzione anche non fedele.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata o da parte di associazioni locali deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune.

#### **Art. 42 - Verde pubblico e impianti sportivi scoperti**

1. Sono le aree, di cui all'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, destinate o che il R.U. destina a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

2. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. In tali aree dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

3. In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea collettiva e del tempo libero, ivi compreso la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande. E' consentita la realizzazione, in via permanente o temporanea, di volumi per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e per manifestazioni, nonché la realizzazione di manufatti complementari per la somministrazione di alimenti e bevande. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive che ne consentano l'integrazione nel verde urbano e dovranno aver e dimensioni tali che non facciano venir meno il carattere di spazi verdi delle aree in questione.

4. L'Amministrazione comunale ha la facoltà, compatibilmente con i propri programmi, di concedere le aree di sua proprietà per lo svolgimento di feste e manifestazioni da parte di associazioni ricreative, culturali, partiti politici, società sportive, ecc..

#### **Art. 43 - Verde sportivo**

1. Sono le aree, di cui all'art. 3art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, pubbliche e private, indicate con la sigla Sis, destinate ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e anche di attrezzature di svago e ristoro.

2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli necessari per l'ampliamento delle attività sportive esistenti.

3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di piani o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di

supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con le associazioni e gli operatori privati.

4. Le aree destinate a verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

#### **Art. 44 - Parcheggi pubblici**

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile e sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico. La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva, mentre l'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli stessi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.

2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la raccolta delle acque di prima pioggia ed il loro successivo smaltimento previa depurazione.

#### **Art. 45 - Aree per attrezzature cimiteriali**

1. Sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come previsto dalla Legge 166/2002.

2. In dette aree, oltre ad interventi di manutenzione e restauro delle attrezzature cimiteriali, sono ammessi anche interventi di adeguamento e di ampliamento delle stesse, non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

3. Nelle aree pubbliche adiacenti alle attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

#### **Art. 46 - Fruibilità dei servizi**

1. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.

2. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

3. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale e in particolare, per le strade che interessano i servizi scolastici, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

4. Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono essere garantite:

- l'assenza di barriere architettoniche;
- l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;
- la dotazione di uno spazio scoperto di pertinenza;
- la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.

#### **Art. 47 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici, con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, di non adeguata accessibilità, sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche.

2. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il R.U. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. In particolare, nella progettazione delle opere riguardanti strade e percorsi, si dovranno sempre tenere presenti le seguenti necessità:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade di proprietà comunale;
- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale, per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, raccordati mediante raccordi altimetrici;
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al lordo dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza, ogni volta che la modifica non si riveli incompatibile con le esigenze della circolazione veicolare;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza minima netta per il transito dei pedoni di 0,90 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito (0,90 m);
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute sia a lapidi o chiusini di manufatti interrati o ad interazioni con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti;
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali;
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni, al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

3. Entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento eseguito, l'Amministrazione Comunale nel redigere i programmi pluriennali delle opere pubbliche inserirà il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, prioritariamente per gli edifici pubblici e per i percorsi con maggiore affluenza.

## PARTE SECONDA - TUTELA E LIMITI D'USO DELLE RISORSE

### Titolo III - Tutela e limiti all'uso delle risorse territoriali

---

#### **Art. 48 - Il vincolo idrogeologico**

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle previste dalla L.R. 39/2000, anche se non comprese nella perimetrazione del suddetto R.D. (art. 37 e 38, L.R. 39/2000).
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo REGOLAMENTO FORESTALE REGIONALE dell'8 agosto 2003, n. 48 (48/R).
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie è soggetto al nulla osta secondo le procedure dettate dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione.

#### **Art. 49 - Il vincolo paesaggistico**

1. Il RU, in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli immobili e le aree specificatamente individuati a termini dell'Art. 136 e 142 e sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 143 e 156 dal PIT della Regione Toscana e s.m.i..
2. Per quanto riguarda le aree dichiarate di notevole interesse pubblico, in particolare per la *zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore*, di cui al D.M 23.05.1972 e per la *zona comprendente le aree verdi collinari adiacenti al centro storico di Asciano*, le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con le motivazioni espresse nel decreto, come recepiti dal PIT avente valore di Piano Paesaggistico regionale, con obiettivi, direttive e prescrizioni, rispettivamente nella scheda n° 14-e nella scheda n° 245-1977.

#### **Art. 50 - Il vincolo storico artistico**

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti al D.Lgs. 42/2004.
2. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico, riportati negli elenchi degli edifici vincolati e comunque sui beni assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, sono esclusivamente gli interventi previsti all'art. 29 dello stesso decreto.
3. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

## **Art. 51 - Aree di interesse archeologico**

1. Nelle aree di interesse archeologico ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

2. Le Tavole "Disciplina del territorio" individuano le aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico e per le quali ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm è soggetto al preventivo parere da parte della competente Soprintendenza archeologica.

## **Art. 52 - I boschi**

1. Il bosco, Ai sensi dell'art. 1, comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000, è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2003 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.

2. Secondo quanto previsto dall'art. 37, L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico. Tale vincolo ricomprende le aree individuate all'interno del D. Lgs. del 22 Gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, come foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelle sottoposti a vincolo di rimboschimento.

3. La trasformazione dei boschi, le utilizzazioni forestali ed i relativi atti di pianificazione sono regolati dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.

4. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LR 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.

5. Nelle aree coperte da boschi, così come definite dalla LR 39/2000 è vietata la costruzione di edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario nonché la chiusura di strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo. Sono vietate le recinzioni, ad eccezione di quelle funzionali all'allevamento del bestiame ammesso dalla Legge Forestale e dai suoi regolamenti di attuazione. E' altresì vietato:

- il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale;
- l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche;
- l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

## **Art. 53 - Difesa del 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 titoli abilitativi, dei piani attuativi e dei piani aziendali, e per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica e/o idrologico-idraulica.

a. 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;
- i sottopassi e 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 poderal e 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.

b. 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 interrato;
  - sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

c. 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.

d. Reti interrato:

- 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.

e. 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.

f. Regimazione delle acque superficiali incanalate:

- Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità eco-biologica ed alla agevolazione della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

g. Canalizzazioni agricole

- tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti;
- non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria;
- i proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva

sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

h. Intubamenti;

- sono vietati gli intubamenti, ad eccezione che per i passi carrai, e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

**2. GEOSITI.** I Geositi ed ogni altra emergenza geologica sono soggetti a tutela assoluta, che si applica anche alle relazioni con il contesto naturale e ambientale (PTCP art 10.6)

### Art. 53bis – Cave

1. Nel comune di Asciano sono presenti:

- per il Settore I: n. 3 siti di risorsa/giacimento;
- per il Settore II: n.1 sito di risorsa giacimento

<b>risorsa</b>				
<i>codice</i>	<i>settore</i>	<i>località</i>	<i>superficie (ha)</i>	<i>materiale</i>
902 I 12	I	S. Alberto	50,05	Calcari
902 II 4	I	Castelnuovo Scalo	20,33	Argille
902 III 4	I	Castelnuovo Scalo	5,54	Argille
OR 902 II 2	II	Serre di Rapolano	27,97	Travertino chiaro
<b>giacimento</b>				
<i>codice</i>	<i>settore</i>	<i>località</i>	<i>superficie (ha)</i>	<i>materiale</i>
902 I 12	I	S. Alberto	50,05	Calcari
902 II 4	I	Castelnuovo Scalo	20,33	Argille
902 III 4	I	Castelnuovo Scalo	5,54	Argille
OR 902 II 2	II	Serre di Rapolano	15,35	Travertino chiaro

Le caratteristiche delle risorse sono le seguenti:

- **2:** travertini attuali e recenti; calcari detritico organogeni;
- **4:** depositi argillosi di origine fluvio lacustre o marina, talvolta con lenti di sabbia e/o ghiaia o gesso;
- **12:** calcari ben stratificati con o senza intercalazioni marnose, calcari litografici, selciferi, nodulari, calcareniti.

Con l'approvazione del Piano Regionale avvenuta il 27 febbraio 2007, con DCR n. 27, alla Provincia viene demandato il compito di elaborare il proprio atto di pianificazione di settore in materia di attività estrattiva. Vengono stabiliti i contenuti minimi del documento di Piano Provinciale già enunciati tra l'altro dalla LR 78/98 che sono così individuati:

- la specificazione del quadro conoscitivo delle risorse estrattive, dei giacimenti, dei materiali recuperabili assimilabili individuati dal PRAER e delle risorse essenziali del territorio

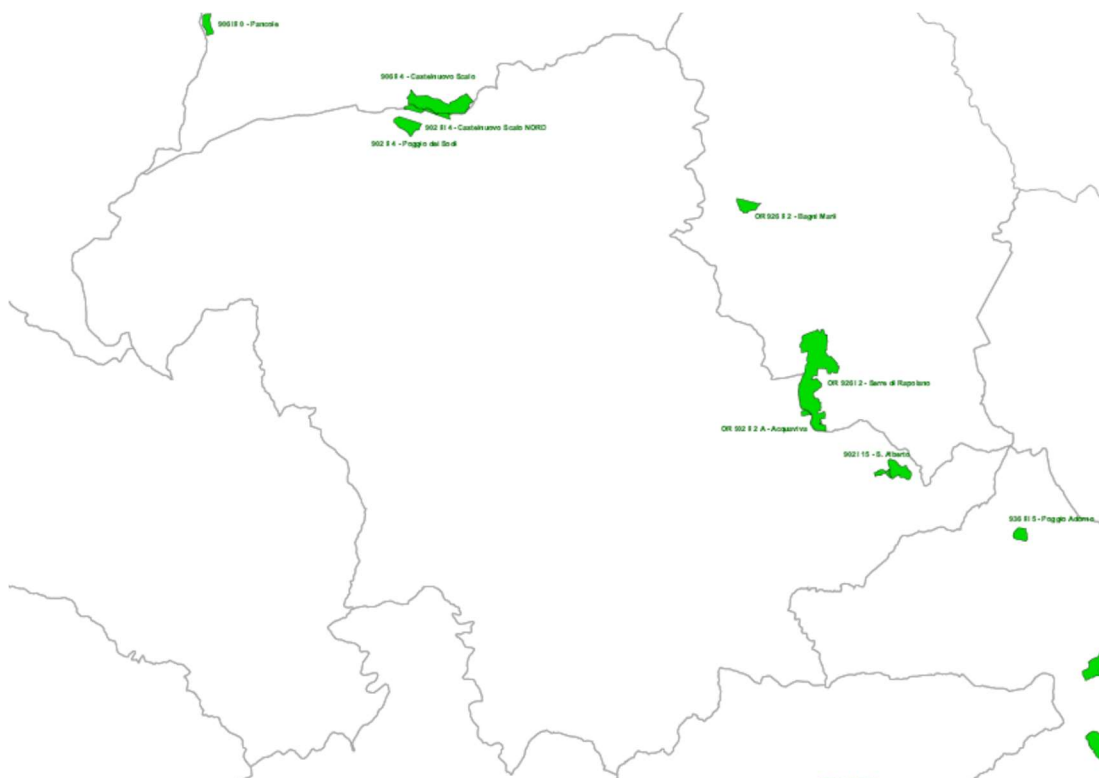


potenzialmente interessate dai processi estrattivi, nonché il censimento delle attività estrattive in corso;

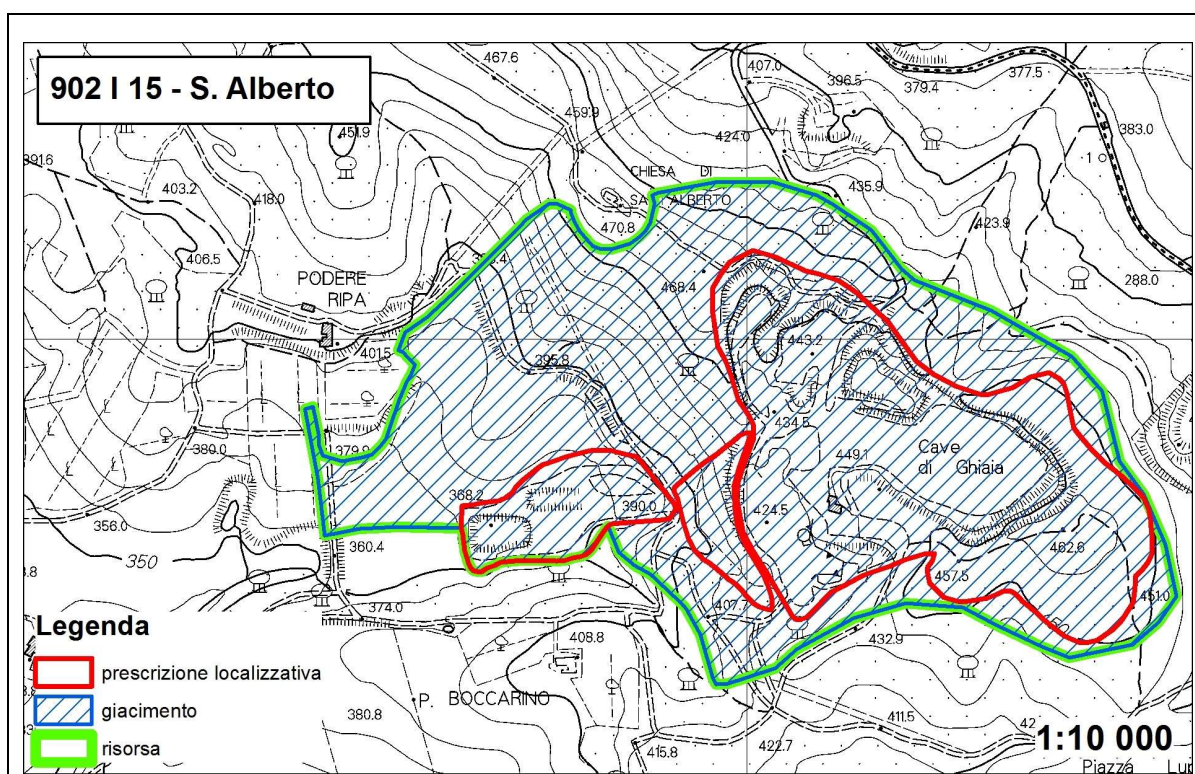
- le prescrizioni localizzative delle aree estrattive in relazione al dimensionamento e ai criteri attuativi definiti dal PRAER, ai fini della pianificazione comunale di adeguamento, precisando i criteri e i parametri applicati nella redazione del PAERP per la valutazione degli effetti territoriali, ambientali e igienico-sanitari sulla base delle prescrizioni del PRAER;
- le interrelazioni con gli altri piani di settore regionali e provinciali interessati;
- i termini, comunque non superiori a sei mesi, per l'adeguamento della pianificazione comunale al PAERP;
- le eventuali misure di salvaguardia di cui all'art.51 comma 3 lett. c della L.R. 1/2005; (ex art. 21 L.R. 5/95)
- il programma di monitoraggio del PAERP anche ai fini della verifica del rispetto del dimensionamento definito dal PRAER.

Il PAERP, Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili, della Provincia di Siena, approvato con DCP n.123 del 18.11.2010, definisce le Prescrizioni localizzative dei 4 siti:

S. Alberto, Poggio dei Sodi (Castelnuovo Scalo), Castelnuovo Scalo Nord (Castelnuovo Scalo) e quella ornamentale denominata Acquaviva (Serre di Rapolano), e le relative norme.



Comune	Asciano
Denominazione della cava	S. Alberto
Località	S. Alberto
Codice PAERP della cava	902 I 15 – S.ALBERTO
Uso attuale del suolo	Attività estrattiva
Prescrizione localizzativa (ha)	23.10



**Interferenze con vincoli presenti:**

Vincolo idrogeologico

Vincolo paesaggistico

Aree boscate

**Interferenze con emergenze individuate dal PTCP:**

Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari

Acquiferi di classe 1

## INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è localizzata sulla dorsale di Rapolano-Monte Cetona ed caratterizzata dalla presenza di bosco e di conseguenza del vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/00 e s.m.i. e del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

In sede di adeguamento del proprio S.U. il Comune riceverà il perimetro della cava evitando modifiche che ne avvicinino il limite al "bene storico-architettonico" Torre di S. Alberto e limitando altresì l'interessamento del soprassuolo boschivo.

Particolare attenzione dovrà essere posta relativamente alla progettazione ed alla gestione delle seguenti problematiche:

- gestione delle attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, quali ad esempio rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti,...;
- gestione delle acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo;
- attuazione di un sistema di monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee;
- necessità di limitare l'utilizzo delle vasche di decantazione che allo stato attuale impegnano una superficie rilevante a valle del comparto estrattivo;
- necessità di prevedere adeguati interventi per l'abbattimento delle polveri, legate soprattutto all'attività dell'area impianti che appare quella più esposta alla visuale da parte delle aree al contorno.

Premesso quanto, per la prosecuzione dell'attività saranno da preferire escavazioni in approfondimento delle superfici già impegnate allo stato attuale.

## INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

La coltivazione della cava potrà proseguire per spianamenti orizzontali o per gradoni, in approfondimento rispetto alle quote attuali, ed in relazione alle caratteristiche litotecniche del materiale oggetto di sfruttamento, potrà essere impiegato l'esplosivo come metodo principale di coltivazione.

La massima quota di fondo scavo prevista è di 370 m s.l.m..

La coltivazione della cava potrà essere effettuata per lotti consequenziali della durata di 5 anni ciascuno.

L'area impianti attuale potrà ospitare anche l'attività di produzione di filler calcareo, nonché quella di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

E' possibile prevedere anche viabilità in entrata e in uscita dalla cava diverse da quella attuale.

Particolare attenzione dovrà essere riservata ai seguenti temi:

- gestione delle attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, quali ad esempio il rifornimento di carburante, la manutenzione dei mezzi e degli impianti;
- gestione delle acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo a circuito chiuso;
- attuazione di un sistema di monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee con la realizzazione di alcuni piezometri e l'analisi periodica delle acque degli inquinanti presenti nel ciclo produttivo;
- necessità di limitare l'utilizzo delle vasche di decantazione che allo stato attuale impegnano una superficie rilevante a valle del comparto estrattivo;

- necessità di prevedere interventi adeguati per l'abbattimento delle polveri, legate soprattutto all'attività dell'area impianti che appare quella più esposta alla visuale da parte delle aree al contorno e alla viabilità interna ed esterna di accesso all'area estrattiva.

#### INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

Il Piano di recupero dovrà prevedere la sistemazione dei fronti di scavo utilizzando il suolo ed il materiale sterile per il recupero morfologico. In relazione alle dimensioni del sito ed alla sua collocazione in area sensibile di classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi è da limitare il ricorso al riempimento della depressione creata a seguito dell'escavazione.

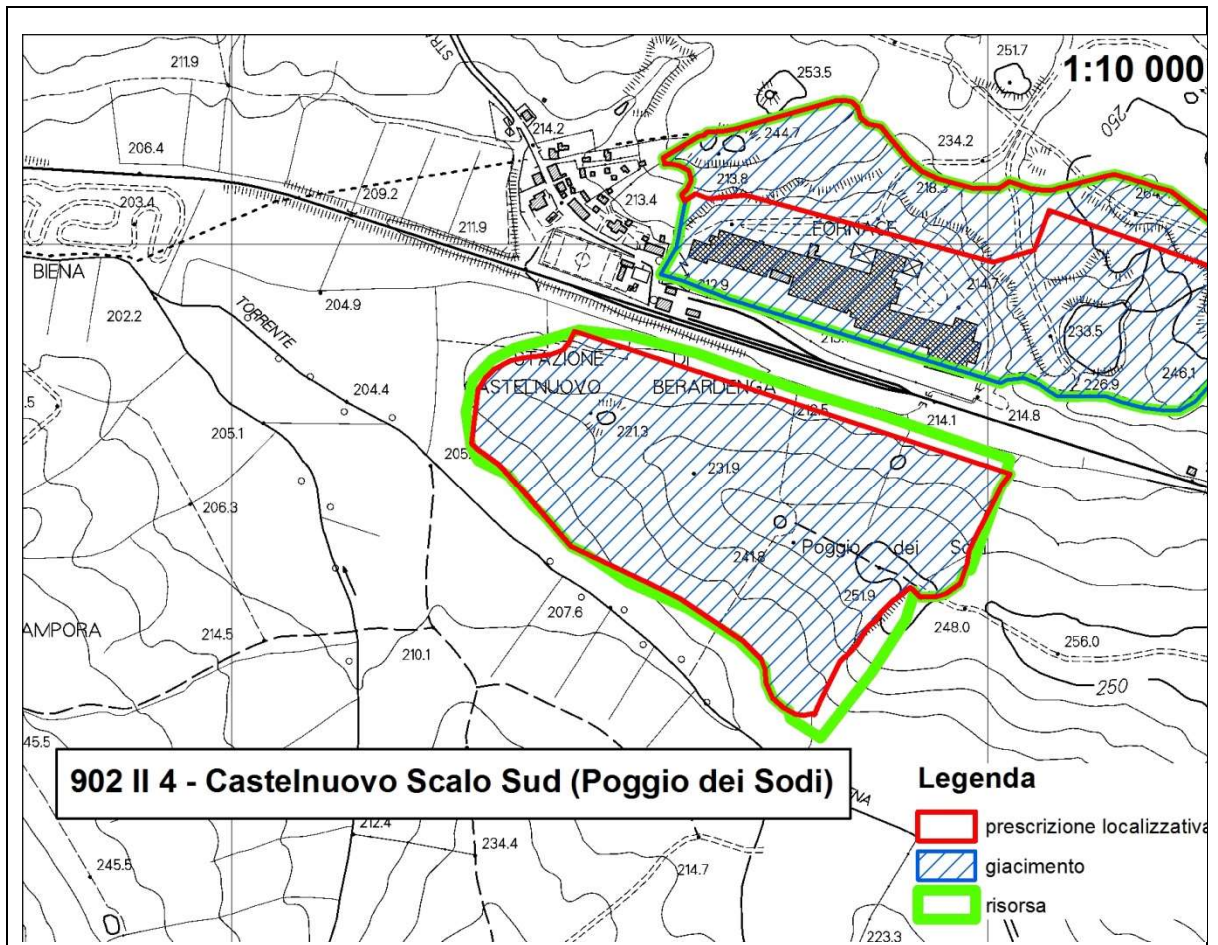
In relazione alle interferenze tra i cromatismi della roccia affiorante e del bosco al contorno, i fronti dovranno essere oggetto di ossidazione artificiale in attesa del completo recupero.

L'area potrà essere ricondotta all'uso del suolo originario con messa a dimora di essenze arboree autoctone. Tuttavia in relazione alla localizzazione in area di crinale della cava ed alla morfologia finale dell'area, che assumerà una forma "a imbuto", fanno sì che l'area si presti anche per ospitare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Nel caso in cui non si procedesse al rimboschimento dell'area si dovrà provvedere ad attivare la compensazione prevista dall'art. 44 della LR 39/2000 e s.m.i. anche in aree esterne al sito in questione.

E' in ogni caso da prevedere il recupero vegetazionale dei gradoni posti a quote più alte che possono risultare visibile dalle aree al contorno.

Ai fini della previsione di piano e degli indirizzi specifici per la coltivazione ed il recupero ambientale della Cava non si forniscono ulteriori specifiche, rimandando alla norma PAERP

Comune	Asciano
Denominazione della cava	Castelnuovo Scalo Sud – Poggio dei Sodi
Località	Castelnuovo Berardenga Scalo
Codice PAERP della cava	902 II 4 – Castelnuovo Scalo Sud
Uso attuale del suolo	Agricolo
Prescrizione localizzativa (ha)	18.16



**Interferenze con vincoli presenti:**

Vincolo idrogeologico

**Interferenze con emergenze individuate dal PTCP:**

Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari

## INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/2000. Il comune, nel recepimento del PAERP, individuerà norme di dettaglio che prevedano la realizzazione di progetti di coltivazione e recupero ambientale impostati sulla base dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata.

### INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Il piano di coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetti di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo praticamente nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo). Particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza. Essendo la cava collegata alla fornace il suolo potrà essere conservato anche al di fuori dell'area di cava, nell'ambito dei piazzali di stoccaggio della fornace stessa.

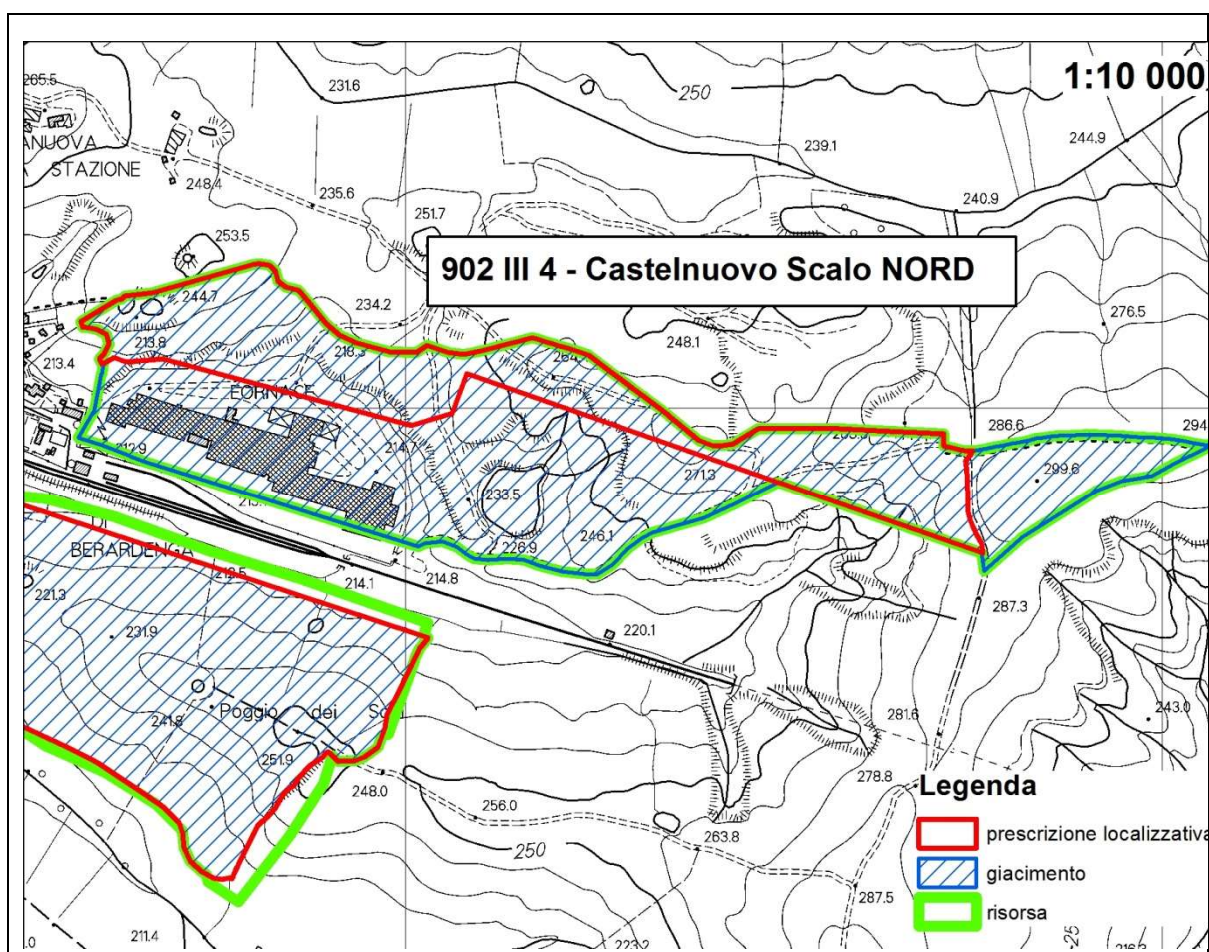
In considerazione dell'esposizione visiva e della tipologia di materiale estratto che non necessita operazioni di lavorazione nel cantiere di produzione, l'area non si presta all'installazione di impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

### INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo.

Ai fini della previsione di piano e degli indirizzi specifici per la coltivazione ed il recupero ambientale della Cava non si forniscono ulteriori specifiche, rimandando alla norma PAERP.

Comune	Asciano
Denominazione della cava	Castelnuovo Scalo Nord
Località	Castelnuovo Berardenga Scalo
Codice PAERP della cava	902 III 4 - Castelnuovo Scalo Nord
Uso attuale del suolo	Agricolo
Prescrizione localizzativa (ha)	10.16



**Interferenze con vincoli presenti:**

Vincolo idrogeologico

**Interferenze con emergenze individuate dal PTCP:**

Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari

## INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39f2000 e s.m.i. Il comune, nel recepimento del PAERP, individuerà norme di dettaglio che prevedano la realizzazione di progetti di coltivazione e recupero ambientale impostati sulla base dei valori paesaggistici, ambientali e territoriali dell'area interessata.

## INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

Il piano di coltivazione prevederà l'escavazione per spianamenti orizzontali. L'attività di escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque in quanto per la naturale impermeabilità dei terreni oggetti di sfruttamento, il deflusso superficiale assume notevole valenza rispetto all'infiltrazione nel sottosuolo che risulta praticamente nulla. Al fine di ricondurre l'area, al termine della coltivazione, al suo uso originario del suolo (agricolo), particolare attenzione e cura dovrà essere posta nella conservazione del suolo in quanto già allo stato naturale si presenta di limitato spessore e scarsamente evoluto, e per tali motivi di notevole importanza. Essendo la cava collegata alla fornace il suolo potrà essere conservato anche al di fuori dell'area di cava, nell'ambito dei piazzali di stoccaggio della fornace stessa.

In considerazione dell'esposizione visiva e della tipologia di materiale estratto che non necessita operazioni di lavorazione nel cantiere di produzione, l'area non si presta all'installazione di impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi.

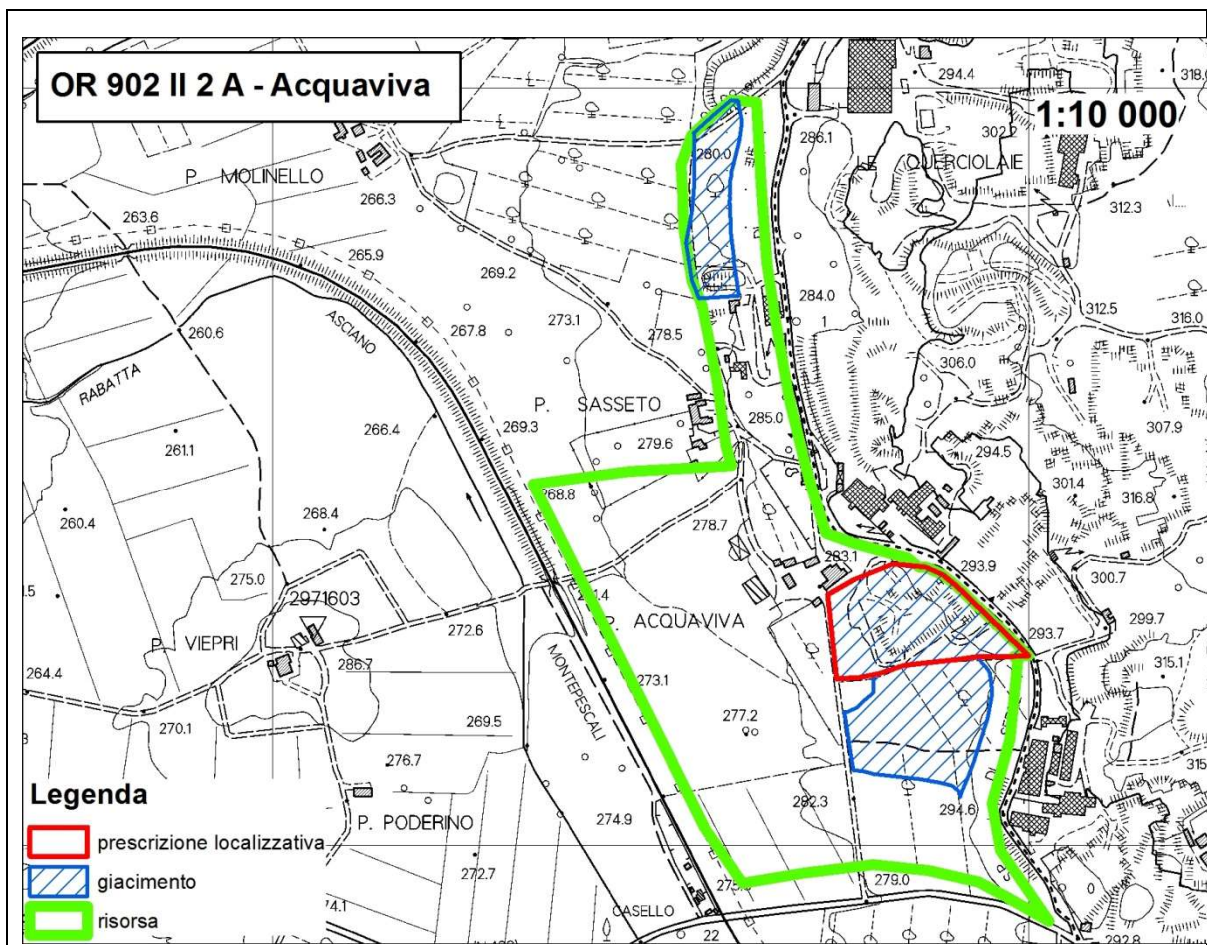
## INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

La morfologia dell'area e la tipologia del materiale oggetto di coltivazione si prestano ad un recupero morfologico che prevede la realizzazione di versanti inclinati. L'area potrà essere ricondotta all'uso originario del suolo ed eventualmente all'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fermo restando la necessità di verificare le interferenze con gli aspetti paesaggistici.

Ai fini della previsione di piano e degli indirizzi specifici per la coltivazione ed il recupero ambientale della Cava non si forniscono ulteriori specifiche, rimandando alla norma PAERP.



Comune	Asciano
Denominazione della cava	Acquaviva
Località	P. Acquaviva
Codice PAERP della cava	OR 902 II 2 A - Acquaviva
Uso attuale del suolo	Attività estrattiva
Prescrizione localizzativa (ha)	2.54



**Interferenze con vincoli presenti:**

Vincolo idrogeologico

## **Interferenze con emergenze individuate dal PTCP:**

Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari

Acquiferi di classe 1

Acquiferi di classe 2

### INDIRIZZI PER IL RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PIANO DA PARTE DEL COMUNE

L'area è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della LR 39/2000 ed insiste in "aree sensibili di classe I" per la tutela degli acquiferi.

Relativamente alle indicazioni e norme per il recepimento del PAERP, si rimanda all'elaborato "Norme" del Piano con particolare riferimento alla disciplina delle attività di cava di materiali ornamentali comprese all'interno di "aree sensibili di classe I" per la tutela degli acquiferi, descritte all'art. 10.

In relazione alla sensibilità ambientale dell'area interessata il comune dovrà prevedere specifiche indicazioni e norme finalizzate alla mitigazione/minimizzazione degli impatti conseguenti allo svolgimento dell'attività con particolare riferimento a:

- gestione delle attività che comportano l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, quali ad esempio rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti,
- gestione delle acque di processo che dovranno essere trattate e riutilizzate nell'ambito del ciclo produttivo;
- attuazione di un sistema di monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee superficiali e sotterranee.

### INDIRIZZI SPECIFICI PER LA COLTIVAZIONE DELLA CAVA

In relazione alla sensibilità di classe 1 per gli acquiferi particolare attenzione sarà posta nella gestione delle sostanze potenzialmente inquinanti impiegate nell'ambito dell'attività. Relativamente alle tecniche di scavo da adottare per la coltivazione si rimanda a quanto indicato all'art. 10 delle "Norme" del PAERP per le cave di materiali ornamentali.

Nell'area di cava potranno essere realizzati bacini di raccolta funzionali alla conduzione dell'attività stessa, che dovranno essere oggetto di progettazione nell'ambito del piano di coltivazione della cava e di relativa autorizzazione ai sensi delle norme in materia di concessione di derivazione di acque pubbliche, come già indicato all'art. 9 delle "Norme" del PAERP.

Nell'area potrà essere condotta l'attività di recupero rifiuti inerti non pericolosi.

### INDIRIZZI SPECIFICI PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA

Al termine della coltivazione l'area potrà essere ricondotta all'uso del suolo originario. Trattandosi di cava di materiali ornamentali potranno essere adottate soluzioni di recupero che prevedano una morfologia finale anche con gradoni e pareti verticali.

Ai fini della previsione di piano e degli indirizzi specifici per la coltivazione ed il recupero ambientale della Cava non si forniscono ulteriori specifiche, rimandando alla norma PAERP.

## **Art. 54 - Calanchi e biancane**

1. I calanchi, le biancane, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti, sono soggetti a tutela integrale, che non consente alcun tipo di trasformazione, sia edilizia che colturale, né morfologica. In particolare:

- non è consentito il sotterramento delle forme morfologiche tramite aratura e/o seppellimento;
- non è consentito effettuare lavorazioni agrarie in una fascia di m 5 di larghezza calcolata a partire dall'orlo esterno della forma;
- vanno evitati lo spianamento e la trasformazione in seminativi.
- è altresì vietata qualsiasi forma di utilizzazione della vegetazione forestale insediatasi naturalmente, in quanto avente funzione protettiva e idrogeologica. Gli unici tagli consentiti sono quelli fitosanitari a carico delle sole piante morte, deperienti e secche, allo scopo di ridurre il rischio di incendi;
- sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico, ove non in contrasto con eventuali aspetti naturalistici e paesaggistici e quelle volte alla conservazione di tali aspetti.

3. Nel caso in cui le azioni erosive minaccino opere ed infrastrutture, gli interventi tesi alla mitigazione dei processi erosivi dovranno essere valutati alla luce anche di specifici studi di compatibilità ambientale e paesaggistica.

## **Art. 55 - Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua**

1. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale sono soggetti alle disposizioni del presente articolo, fatte salve le ulteriori competenze in materia del Genio Civile e degli altri Enti preposti.

2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto pari a un minimo di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal ciglio di sponda.

3. La fascia di rispetto, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

4. All'interno della fascia di rispetto, che comprende anche le sponde interne e l'alveo:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione, comprese le recinzioni; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- è vietata ogni immissione di reflui non depurati, mentre sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo).

5. In tutti i casi in cui sia prevista la demolizione con ricostruzione di edifici posti a distanza inferiore di ml. 10,00 dai corsi d'acqua, si prescrive la collocazione al di fuori nella successiva ricostruzione, ai sensi del R.D. 523/1904. Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla disposizione di cui al precedente comma 4.

### **Art. 56 - Salvaguardia delle acque sotterranee e tutela dei pozzi ad uso acquedottistico e corpi idrici termali**

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico, per questo non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia.

2. Intorno ai pozzi della rete acquedottistica, utilizzati per l'approvvigionamento idrico, è individuata la zona di rispetto con una superficie circolare di raggio pari a 200 metri, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per un raggio di 10 metri dal punto di captazione è istituita, invece, la zona di tutela assoluta. All'interno della zona di rispetto sono vietate le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. Le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate dalla Provincia nella Tav. ST\_IG\_2 – Carta delle Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale del PTCP, come zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche idrogeologiche, così come definito dall'art. 18 comma 1 lett. b e del comma 3 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni. Per tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di acque fredde sotterranee non termali estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e, solo se non esistono valide alternative, per tutti gli usi consentiti (Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e

concessioni dei prelievi di acque superficiali e sotterranee e delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico) e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 relativamente alle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;

- gli enti competenti rilasciano, all'interno delle zone di protezione ambientale, nuovi permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;

- ulteriori ricerche e sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO<sub>2</sub>) sono concesse, all'interno delle zone di protezione ambientale, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali;

- nel caso in cui le zone di protezione ambientale presentino estensione intercomunale, valgono le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 10.1.5. del PTCP;

- qualora venga rilasciata una nuova concessione di coltivazione, l'estensione della nuova area di protezione ambientale generata non deve avere dimensioni inferiori ai 5 Km così come sopra determinati, ma se supportata da adeguati studi di carattere geologico, che permettano di superare il limite meramente geometrico, può essere modificata in estensione; all'interno della nuova area vige la disciplina del PTC di cui all'art. 10.1.6.

## **Art. 57 - Aree tartufigene**

1. All'interno delle aree tartufigene si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la realizzazione di nuove strade, di qualsiasi sezione e tipo (anche temporanee), di infrastrutture a rete interrato e/o di recinzioni;

- non possono essere effettuati movimenti di terra, operazioni di aratura, uso di fitofarmaci ed in particolare di diserbanti, non è possibile il pascolo del bestiame;

- sono consentite, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, operazioni di taglio delle piante;

- sono consentiti, previa autorizzazione da parte degli organi competenti, l'uso di mezzi pesanti e le operazioni sugli argini solo in caso di dimostrata necessità per una migliore regimazione delle acque;

- non è ammesso il cambio d'uso del soprassuolo boschivo mentre è ammesso il taglio delle piante infestanti e/o non idonee all'habitat tartufigeno;

2. Eventuali interventi di taglio e disboscamento dal confine del perimetro delle aree tartufigene devono essere, comunque, preventivamente sottoposti all'autorizzazione degli organi competenti; tali operazioni non devono, in ogni caso, comportare il danneggiamento della tartufaia.

## **Art. 58 - Fasce di rispetto stradale**

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

30 m per le strade extraurbane secondarie tipo C;

20 m per le strade locali tipo F;

10 m per le strade vicinali tipo F.

3. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico ambito o sistema di cui alle norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

5. Nella nuova costruzione all'interno dei centri abitati si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5,00 m.

#### **Art. 59 - Fasce di rispetto ferroviarie**

1. Ai sensi del DPR 753 del 11/07/1980 vanno mantenute fasce di rispetto non inferiori a m 30 dalla più vicina rotaia per costruzione, ricostruzione o ampliamento di manufatti di qualsiasi specie (Art. 49) ed è altresì vietato rilasciarne i relativi atti abilitativi (Art. 50).

2. Per quanto riguarda la messa a dimora di piante, siepi, muri di cinta e recinzioni di qualunque genere vanno rispettate le distanze di cui all'Art. 52 del succitato decreto.

3. Fermo restando il vincolo dei m 30 per ogni nuova edificazione, i soggetti attuatori potranno chiedere all'autorità competente deroghe per ridurre le fasce fino a m 20 per gli edifici e fino a m 15 per parcheggi, strade e opere di urbanizzazione in genere.

#### **Art. 60 - Aree di rispetto cimiteriale**

1. Ai sensi dell'art. 28 L.166/2002 il vincolo cimiteriale è di ml. 200. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

## Titolo IV - Fattibilità geologica sismica e idraulica delle azioni di Piano

---

### **Art. 61 - Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica, idraulica e sismica.**

1. Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico e idraulico sono subordinate alla classificazione e alle prescrizioni delle classi di fattibilità. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal R.U., deriva dalla classificazione della pericolosità idraulica, geologica e sismica riportate nelle Tavv. Tug1, Tug2 e Tug9 del R.U.
2. La fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica dei singoli interventi previsti dal R.U. è riportata nelle schede di progetto e nel quadro sinottico che segue e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione.
3. Con l'entrata in vigore del DPGR 25 ottobre 2011 n° 53/R si è reso necessario adeguare il quadro conoscitivo con le nuove disposizioni normative relativamente ai tre gradi di pericolosità.
4. A seguito della Delibera n. 232, del 17 Dicembre 2015, circa il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, è stata recepita la relativa Disciplina di Piano.
5. Di seguito vengono riportate le definizioni delle pericolosità geologica, idraulica e sismica così come definite nel DPGR 53/R-2011:

#### **61.1 - Aree a pericolosità geologica**

Pericolosità geologica molto elevata (G.4):

- aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza,
- aree interessate da soliflussi.

Pericolosità geologica elevata (G.3):

- aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

Pericolosità geologica media (G.2):

- aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

Pericolosità geologica bassa (G.1):

- aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfologici.

## **61.2 - Aree a pericolosità idraulica**

### **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):**

- aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### **Pericolosità idraulica elevata (I.3):**

- aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR \leq 200$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle

per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### **Pericolosità idraulica media (I.2):**

- aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR \leq 500$  anni.

Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.



#### **Pericolosità idraulica bassa (I.1):**

- aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### **61.3 - Aree a pericolosità sismica locale**

#### **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):**

- zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;

#### **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):**

- zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;

#### **Pericolosità sismica locale media (S.2):**

- zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

#### **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):**

zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### **61.4 - Cartografia di adeguamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale**

1. Con l'entrata in vigore del DPGR 53/R 2011 si è reso necessario aggiornare e realizzare nuove cartografie per l'adeguamento del quadro conoscitivo comunale:

TAVOLE	N°	SCALA DI RIFERIMENTO
Tug1 - Carta delle aree a pericolosità geologica	4	1:10.000
Tug1a - Carta aree a pericolosità geologica dei centri urbani	1	1:5.000 – 1:2.000
Tug2 - Carta delle aree a pericolosità idraulica	4	1:10.000
Tug2a - Carta delle aree a pericolosità idraulica dei centri urbani	1	1:5.000 – 1:2.000
Tug3 - Microzonazione sismica – Carta geologica	1	1:10.000
Tug4 - Microzonazione sismica – Sezioni geologico-tecniche	1	1:10.000
Tug5 - Microzonazione sismica – Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica	1	1:10.000
Tug6 - Microzonazione sismica – Carta delle indagini	1	1:10.000
Tug7 - Microzonazione sismica – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica	1	1:10.000
Tug8 - Microzonazione sismica – Carta delle frequenze fondamentali	1	1:10.000
Tug9 - Microzonazione sismica – Carta delle aree a pericolosità sismica locale	1	1:10.000

2. Rimangono invariate le seguenti cartografie del quadro conoscitivo del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 27 del 21.04.2009:

QUADRO CONOSCITIVO	TAVOLE	N°	SCALA DI RIFERIMENTO
Carta geologica	QC02-g01	4	1:10000
Carta geologica dei centri abitati	QC02-g01a	1	1:5000 - 1:2000
Sezioni geologiche	QC02-g01b	1	1:10000 - 1:5000 - 1:2500
Carta geomorfologica	QC02-g02	4	1:10000
Carta geomorfologica dei centri abitati	QC02-g02a	1	1:5000 1:2000
Carta litologico-tecnica	QC02-g03	4	1:10000
Carta litologico-tecnica dei centri abitati	QC02-g03a	1	1:5000 – 1:2000
Carta idrogeologica	QC02-g04	4	1:10000

Carta idrogeologica dei centri abitati	QC02-g04a	1	1:5000 – 1:2000
Carta delle pendenze	QC02-g05	4	1:10000
Carta delle aree allagabili	QC02-g06	4	1:10000
Carta delle aree allagabili dei centri urbani	QC02-g06a	1	1:5000 – 1:2000
Carta della vulnerabilità degli acquiferi	QC02-g07	4	1:10000
Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	QC02-g08	4	1:10000

In riferimento alle aree ricadenti nel Bacino di interesse nazionale del Fiume Arno si recepisce la perimetrazione e le Norme di Piano senza modifiche rispetto a quelle già approvate con il P.S..

### **61.5 - Classificazione della fattibilità**

1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle schede di progetto del R.U. e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

#### **CONDIZIONI GENERALI DI FATTIBILITA'**

##### 61.5.1 - Classe di Fattibilità F.4

1. Fattibilità limitata. si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

##### 61.5.2 - Classe di Fattibilità F.3

1. Fattibilità condizionata. si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

##### 61.5.3 - Classe di Fattibilità F.2

1. Fattibilità con normali vincoli. si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

##### 61.5.4 - Classe di Fattibilità F.1

1. Fattibilità senza particolari limitazioni. si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Così come previsto dal DPGR 53R/2011 è stata distinta la fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per i diversi fattori: geologici, idraulici e sismici, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni. Di seguito vengono riportate i criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica così come definiti nel DPGR 53/R-2011.

## **61.6 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità geologica.**

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:

-non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

-non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;

-consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;

e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

-previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;

-installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

a) la realizzazione di 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;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

-non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

-non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;

-consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;

e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **61.7 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità idraulica.**

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:

-sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);

-sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;

f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;

g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;

h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni; i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e) f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.3.1. Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;

d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo precedente, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

## 61.8 - Criteri generali di fattibilità in relazione alla pericolosità sismica.

1. Di seguito si riportano i criteri generali da rispettare e le condizioni di attuazione di fattibilità per le previsioni edificatorie ed infrastrutturali limitatamente alle aree urbane del Comune di Asciano, per le quali è stata redatta una cartografia di MS di livello 1 ed effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica;

2. Si specifica che, limitatamente alle aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geologiche, si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.

4. Per le aree a pericolosità sismica 4 per gli interventi che prevedano la predisposizione di strumenti attuativi oppure di progetti edilizi diretti dovrà essere realizzato uno studio di MS di livello 1 e 2 e dovranno essere valutati i seguenti aspetti: nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini

siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

## 61.9 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi.

1. Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano e nelle zone di completamento a carattere residenziale, produttivo, commerciale e direzionale all'interno degli ambiti urbani, l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella.

2. Fini all'emissione dell'atto formale di modifica di PGRA, restano valide le pericolosità vigenti del PGRA per l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2 della Legge Regionale 21/2012 ed inoltre non sono attuabili le previsioni in contrasto con tali pericolosità ai sensi del DPGR 53/R 2011.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA				CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA			
	I1	I2	I3	I4	G1	G2	G3	G4	S1	S2	S3	S4
			P2 PGRA	P3 PGRA			PFE	PFME				
	FATTIBILITA' IDRAULICA FI				FATTIBILITA' GEOLOGICA FG				FATTIBILITA' SISMICA FS			

Manutenzione Straordinaria	FI.1	FI.2	FI.2	FI.2	FG.1	FG.2	FG.2	FG.2	FS.1	FS.2	FS.2	FS.2
Restauro e Risanamento conservativo, nel caso in cui sia previsto un consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.2	FG.3^	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3°
Ristrutturazione edilizia senza ampliamento planimetrico	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.2	FG.3^	FS.1	FS.2	FS.2	FS.3°
Ristrutturazione edilizia con ampliamento	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Demolizione con fedele ricostruzione	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Demolizione senza ricostruzione	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Sostituzione edilizia	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di pannelli fotovoltaici o solari installati a terra e impianti eolici a terra	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.2	n.a. (4)
Realizzazione laghetti ed invasi artificiali realizzati solo in scavo	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione laghetti ed invasi artificiali con sbarramento	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di volumi interrati realizzati utilizzando preesistenti salti di quota, ubicati in prossimità degli	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)



edifici ma non al di sotto di edifici esistenti												
Nuova edificazione	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Nuova edificazione di edifici "strategici" quali scuole, assistenza sanitaria, edifici sportivi a destinazione ricettiva ecc., (edifici in classe IV DM 14/01/2008 NTC )	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.3	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.3	FS.3	n.a. (4)
Opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 50 mq	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Installazione di serre fisse con dimensioni < di 50 mq	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Installazione di serre fisse con dimensioni > di 50 mq	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Movimenti terra, scavi e rilevati, anche connessi alle opere di cui al presente abaco	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.1	FS.2	n.a. (4)
Realizzazione di garage fuori terra	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di logge e porticati	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)

fissi												
Realizzazione di piscine e relativi locali accessori	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di box per attrezzi, forni ecc., solo se fissi e con fondazioni	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di volumi tecnici	FI.1	FI.2	FI.3°	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico a raso con dimensioni < di 500 mq	FI.1	FI.2	FI.3°	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di parcheggi pubblici, privati o privati di uso pubblico a raso con dimensioni > di 500 mq	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di parcheggi interrati	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e strutture di servizio	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di nuova viabilità	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Ampliamento di viabilità esistente e opere di urbanizzazione primaria	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Realizzazione di verde pubblico a parco	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Realizzazione di verde pubblico attrezzato	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.1	FG.2	FG.2	FS.1	FS.1	FS.2	FS.2
Realizzazione di verde privato privo di strutture pertinenziali	FI.1	FI.1	FI.1	FI.1	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1

Realizzazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili, campi di calcio ecc., senza locali accessori, tribune ecc.	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.1	FG.2	FG.3	FS.1	FS.1	FS.1	FS.1
Piccoli edifici ed impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile)	FI.1	FI.2	FI.3°	FI.3°	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
Depositi all'aperto, silos, tini	FI.1	FI.2	n.a. (1)	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.2	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)
cave	FI.1	FI.2	FI3*	n.a. (2)	FG.1	FG.2	FG.3	n.a. (3)	FS.1	FS.2	FS.3	n.a. (4)

Note:

° La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni, non crea un aumento di pericolosità in aree limitrofe, né sottrazione di volume all'area esondabile. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R, art. 7, 8, 9 e 10 della Disciplina PGRA di cui alla Delibera 232/2015 e art. 1 e 2 LR 21/2012.

^ La previsione in oggetto non determina un pericolo per persone e beni e non crea un aumento di pericolosità in aree limitrofe. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste nel punto 3.2.1 dell'Allegato A DPGR 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 13 e dall'art. 14 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

\* La previsione in oggetto non deve prevedere la presenza di accumulo di materiali dell'escavazione né di strutture del cantiere della cava. Per l'attuazione dell'intervento dovranno essere prese idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità e dovranno essere rispettate le prescrizioni previste al punto 3.2.2.2 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R e gli art. 9 e 10 della Disciplina PGRA di cui alla Delibera 232/2015

(1) La previsione non è attualmente ammissibile, ma la sua fattibilità potrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico-tecnica di

fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.2 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R, art. 9 e 10 della Disciplina PGRA di cui alla Delibera 232/2015 e art. 1 e 2 LR 21/2012.

(2) La previsione non è attualmente ammissibile, ma la sua fattibilità potrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico–tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.2.1 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R, art. 7 e 8 della Disciplina PGRA di cui alla Delibera 232/2015 e art. 1 e 2 LR 21/2012.

(3) La previsione non è attualmente ammissibile, ma la sua fattibilità potrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico–tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.2.1 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R e dall'art. 13 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

(4) La previsione non è attualmente ammissibile, ma la sua fattibilità potrà essere successivamente verificata mediante la stesura di una relazione geologico–tecnica di fattibilità, nel rispetto delle prescrizioni previste al punto 3.5 dell'Allegato A D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R.

- Ai sensi del punto 2.1 B.4 delle Direttive per le indagini geologico-tecniche allegata al D.P.G.R. 25 ottobre 2011 53/R, nelle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative ed infrastrutturali, le previsioni non sono ammissibili ove non sono stati verificati gli ambiti interessati da allagamenti riferiti a Tr30 e a Tr200 anni.

- Nelle aree non perimetrate dal PAI Ombrone vengono definiti gli ambiti o Domini nei quali devono essere rispettate le prescrizioni e vincoli così come definiti dagli art. 16, 17, 18 e 19 delle Norme del Bacino Regionale Ombrone.

## Titolo V - Sostenibilità degli interventi

---

### **Art. 62 - Condizioni alle trasformazioni**

1. Ogni trasformazione disciplinata dal presente regolamento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore. In particolare dovrà essere verificata l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'assenza di emissioni pericolose nell'aria.

2. A tal fine i piani attuativi o comunque i progetti dovranno essere corredati da idonei elaborati, volti a verificare:

- approvvigionamenti idrici: ove gli interventi richiedano significativi incrementi dei prelievi idrici occorre la preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento nella formazione del Piano Attuativo, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di realizzare contestualmente opere di adeguamento della rete o di prelievo;
- scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, 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, sentite le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto in relazione alle 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, dove consentita;
- scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: è fatto obbligo verificare, sentite le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica 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;
- risparmio energetico: dovrà farsi ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti si dovranno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte morfologico- insediative e tipologico-architettoniche;
- rifiuti: devono essere valutate 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, e prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
- campi elettromagnetici: ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurre l'impatto.

## **Art. 63 - Disposizioni per il risparmio idrico**

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti territoriali, ovvero di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione, di cui al precedente Titolo III - Tipi d'intervento, sono soggetti all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per questo, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, devono essere posti in essere:

- la realizzazione di reti idriche separate fra uso potabile e altri usi;
- la realizzazione di sistemi di accumulo per l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di riciclo nelle attività di produzione di beni.

2. I Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e, di norma, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

3. Sono subordinati alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto edilizio, di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi, alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico:

- le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m<sup>3</sup>/anno;
- gli interventi di realizzazione di nuove edificazioni per attività turistico-ricettive;
- gli interventi di realizzazione di nuove attività industriali (Ia).

4. Le attività ricettive di ogni tipo (alberghiere, extralberghiere, agrituristiche, case vacanza, etc.), esistenti e di progetto, dovranno prevedere reti duali e serbatoi d'accumulo, unitamente all'adozione di sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi.

5. Nelle nuove aree industriali dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di accumulo e reimpiego delle acque reflue depurate, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica vigente.

6. Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione degli erogatori di acqua e delle acque di scarico, etc., e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

## **Art. 64 - Rete fognaria e depurazione**

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;
- b) in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche;

c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III, allegato V, Parte III, del D. Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.

d) nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;

e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

- la totale impermeabilizzazione delle condutture;
- il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
- la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normative in materia.

2. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato.

3. Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

## **Art. 65 - Limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera**

1. Il RU prevede misure di limitazione e compensazione per le emissioni inquinanti immesse in atmosfera dalle diverse sorgenti (impianti di riscaldamento, impianti industriali, traffico motorizzato, impianti di illuminazione e reti per le telecomunicazioni ed energia) e rinvia ai piani e regolamenti specifici.

2. Il R.U. prevede un incremento delle aree verdi permeabili e delle biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, in particolare:

- l'incremento delle fasce alberate, delle formazioni vegetazionali dense e delle barriere vegetali, con funzione di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni degli inquinanti fisici e chimici;
- la riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (effetto "isola di calore urbano"), attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione il riequilibrio e il ristabilimento degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

3. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

## **Art. 66 - Disposizioni generali per il risparmio energetico**

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, oltre all'adozione di accorgimenti costruttivi per la riduzione dei consumi ed il risparmio energetico che corrispondano ai valori minimi previsti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.

2. La progettazione dei nuovi edifici dovrà tener conto delle seguenti disposizioni:

a) per le nuove costruzioni dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica, geotermica e quella derivante da biomasse, che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;

b) per controllare il soleggiamento estivo, proteggere le coperture degli edifici dagli effetti della radiazione solare con soluzioni specifiche, quali ad esempio la ventilazione delle medesime, i tetti verdi, oppure avere una coibentazione maggiorata rispetto alla norma di legge, ecc.; ombreggiare opportunamente gli spazi di sosta esterni, nonché i percorsi-ciclopeditoni. Per favorire il soleggiamento invernale, valorizzare l'apporto energetico solare, in particolare con sistemi solari attivi e passivi, rimuovendo i fattori d'eventuale ostacolo sulle aree destinate alla loro realizzazione;

c) Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole;

d) per ridurre l'effetto "sacca termica", mitigare i picchi di temperatura durante l'estate e controllare il microclima e la radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

3. Lo spessore delle murature esterne il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari non sono computati ai fini degli indici e dei parametri urbanistici stabiliti dallo stesso RU.

## **Art. 67 - Disposizioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso**

1. Gli impianti di illuminazione esterna pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso e dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

2. L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.

3. L'illuminazione pubblica dovrà altresì assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani, garantendo la migliore fruizione dello spazio pubblico e dei beni monumentali e ambientali presenti sul territorio.

4. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare, fasci di luce orientate dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici,



con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

5. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, i fasci di luce possono essere orientati dal basso verso l'alto, ma in ogni caso devono comunque ricadere all'interno della sagoma dell'edificio.

6. Il Regolamento edilizio dovrà prevedere specifiche norme per la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, finalizzate anche all'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

### **Art. 68 - Protezione dall'inquinamento elettromagnetico**

1. In coerenza con quanto disposto dalla normativa di settore, in fase di attuazione del R.U. dovranno essere verificate le fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione, all'interno delle quali non è ammessa l'edificazione di manufatti con funzioni abitative o con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti.

2. Relativamente alle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile, si dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana.

### **Art. 69 - Classificazione acustica**

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 73

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, non sono ammesse trasformazioni ad attività artigianali e industriali, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.

3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI del Piano di classificazione acustica del territorio, non sono ammesse trasformazioni nuove residenze, ad esclusione di quelle destinate al personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

### **Art. 70 - Gestione dei rifiuti**

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;

- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;
- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia.

**2.** Nella previsione di nuovi insediamenti residenziali, commerciali o produttivi e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, si deve adeguatamente considerare e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, al fine di contribuire al conseguimento, a livello comunale, degli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.L. n° 22/97 e dai Piani Regionale e Provinciale di Gestione dei Rifiuti.

**3.** I piani attuativi devono prevedere, secondo i criteri indicati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti, spazi adeguati per la localizzazione di:

- a) isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per favorire la raccolta differenziata, con particolare attenzione alle grandi utenze (supermercati, alberghi e attrezzature collettive, attività speciali, etc.);
- b) idonei punti di conferimento per alcune tipologie di rifiuti speciali (a esempio rifiuti inerti) o di grosse dimensioni;
- c) ecocentri, intesi quali punti di conferimento sorvegliato anche per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, senza trattamenti;
- d) depositi funzionali provvisori per specifiche tipologie di rifiuti;
- e) stoccaggi funzionali di piccole dimensioni, meglio specificati come luoghi di raccolta decentrati, a disposizione prevalentemente dell'utenza domestica, a meno di specifici accordi.

## **Art. 71 - Edilizia sostenibile**

**1.** Il Regolamento Urbanistico persegue obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente, favorendo ed incentivando costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, la fruibilità, l'accessibilità e la sicurezza per ogni tipo di utente, estesa anche al complesso degli insediamenti.

**2.** Il Regolamento Edilizio contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed inoltre:

- individua soluzioni volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.
- considera i dati climatici locale e fornisce indicazioni in ordine all'orientamento ed alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

- promuove l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie eco-efficienti, nella previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente;
- stabilisce una soglia minima di sostenibilità al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui ai successivi comma 3 e 4, e gradua gli stessi a seconda del livello di sostenibilità raggiunto nella progettazione.

3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e ristrutturazione edilizia che recepiscono le specifiche di edilizia sostenibile di cui al precedente comma, tenendo conto dei valori paesaggistici presenti, possono beneficiare di incentivi di carattere urbanistico, fino ad un massimo incremento del 10% della Sul ammissibile dalle presenti norme.

4. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014 e del Regolamento Edilizio, integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per poter accedere agli incentivi la progettazione degli interventi dovrà tenere conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006. Nel rispetto delle linee guida regionali e secondo quanto disposto dal citato art. 219 della LR 65/2014, al fine di incentivare l'edilizia sostenibile, si applicano incentivi economici mediante la riduzione degli oneri in misura crescente, fino ad un massimo del 70%, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate.

## **Art. 72 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni**

a) Il R.U. fa propri gli obiettivi regionali, nazionali ed europei sul risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili, particolarmente riferibili al ciclo edilizio e per i quali rimanda alla normativa vigente. Ai sensi della Direttiva 2010/31/UE in via di recepimento i nuovi edifici entro il 2020 dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Tale termine temporale è anticipato per gli edifici pubblici al 2018). Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29.03.2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro quando di superficie utile lorda superiore a 1.000 mq, vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del D.lgs. 28/2011. Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell' art.11 del D.lgs. 28/2011 agli edifici per i quali il presente Regolamento Urbanistico prescrive il tipo di intervento rs, rc e ria, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.

b) Raccolta delle acque meteoriche

Comparti di nuova edificazione: come previsto dalle linee guida regionali per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua, che tali cisterne dovranno

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

Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

#### c) Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, etc.).
- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, etc.).
- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzo preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, etc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

### **Art. 73 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, quando non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio si devono osservare le disposizioni riferite ai seguenti atti:

- LR 11/2011 e s.m. e i., che individua le aree non idonee per il fotovoltaico a terra;
- ALLEGATO 1a del PIT/PPR approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37 - Norme comuni energie rinnovabili impianti di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio
- Allegato 1b del PIT/PPR approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

2. Tutti gli impianti dedicati alla produzione energetica da energie rinnovabili, ad eccezione di quelli collocati su coperture esistenti o integrati in nuove realizzazioni, oppure collocati a terra ed aventi una capacità di generazione compatibile con il regime di scambio sul posto, se ubicati nel territorio aperto ed asserviti all'attività agricola condotta dal medesimo richiedente, dovranno essere progettati e valutati complessivamente e preventivamente (alla PAS, all'A.U. o eventuali altri atti autorizzativi di competenza di qualunque Ente) all'interno di un PAPMAA con valore di piano attuativo; se concepiti come attività produttiva in area dedicata (anche previa contestuale variante in territorio aperto) dovranno essere progettati e valutati complessivamente e preventivamente (alla

PAS, all'A.U. o eventuali altri atti autorizzativi di competenza di qualunque Ente) all'interno di un piano attuativo.

3. Per tutti gli impianti la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità tecnica.

4. Per gli impianti soggetti a titolo abilitativo dovrà essere prevista la stipula di una apposita convenzione o di atto d'obbligo con l'Amministrazione comunale per disciplinare:

- gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori;
- le modalità di realizzazione dell'impianto e delle eventuali opere connesse sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio;
- le eventuali opere di interesse pubblico da porre a carico dei soggetti attuatori.
- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori.

5. L'installazione nel territorio comunale degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili avviene assicurando il perseguimento degli obiettivi di qualità e delle disposizioni contenuti nel PIT/PPR approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37 e nel PTCP di Siena in vigore dalla pubblicazione del 14 marzo 2012.

6. Il presente Regolamento recepisce integralmente la sezione 8 artt. n.i. 2-6 del Nuovo Piano Energetico della Provincia di Siena (PEP 2010-2020), con le precisazioni per ciascuna tipologia di cui ai successivi articoli.

#### **Art. 74 - Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. Gli impianti fotovoltaici e solari termici sono sempre ammessi, purché coerenti con le leggi e regolamenti regionali vigenti, ad eccezioni che per gli edifici che il RU limita agli interventi ai tipi d'intervento rs, rc e ria. In particolare:

- impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici integrati sulle coperture di edifici e manufatti in ambito urbano, finalizzati all'autoconsumo per uso domestico o attività aziendale;
- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianale esistenti o di previsione;
- nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola, per le aziende agricole, è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici destinati all'attività produttiva (capannoni, fienili, tettoie, ecc.), senza limiti di potenza e se a terra nei limiti della LR 11/11 e purché sia prodotto uno studio idrologico-idraulico che garantisca la "trasparenza idraulica" per interventi in aree sottoposte a tutela specifica;
- sono altresì consentiti e favoriti gli impianti fotovoltaici negli ambiti estrattivi dismessi e nelle aree ex discarica.

2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

quelli definiti nei "Criteri e metodi d'installazione" previsti dal DCRT n. 15 del 11.02.2013;

gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici;

nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, nel caso di impianti a terra, questi devono essere opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio. Si deve in questo caso

prevedere fasce di ambientazione paesaggistica e utilizzo di schermi vegetali con specie arboree ed arbustive appropriate al contesto paesaggistico per la mitigazione degli impatti visivi;

negli edifici per abitazione esistenti, nelle zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione sulle coperture dei corpi edilizi minori secondari e poco visibili, posti nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni già presenti sul suolo (siepi, alberature, salti di quota del terreno, ecc.). E' comunque possibile collocare pannelli fotovoltaici su pergole, così come previste al successivo art. 90, comma 6.

gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari, in particolare:

per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto – ad esclusione degli edifici soggetti ad intervento **rs**, **rc** e **ria** – i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;

in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi.

## **Art. 75 - Impianti a biomasse**

1. Gli impianti a biomasse e biogas per produzione di energia elettrica sono ammessi nei limiti dell'Allegato 1a del PIT con valenza di Piano Paesaggistico - e degli altri eventuali documenti del PAER, o sue integrazioni e modifiche.

2. Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, qualora asserviti all'attività agricola condotta dal medesimo richiedente, dovranno essere progettati e valutati complessivamente e preventivamente (alla PAS, all'A.U. o eventuali altri atti autorizzativi di competenza di qualunque Ente) all'interno di un PAPMAA con valore di piano attuativo; se concepiti come attività produttiva in area dedicata (anche previa contestuale variante in territorio aperto) dovranno essere progettati e valutati complessivamente e preventivamente (alla PAS, all'A.U. o eventuali altri atti autorizzativi di competenza di qualunque Ente) all'interno di un piano attuativo;

3. Per tutte le tipologie di impianti da installare, sia quelli soggetti ad Autorizzazione Unica, sia quelli soggetti a PAS, si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT/PPR;
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia obbligatoriamente previsto il recupero e la trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
- sia prodotto uno studio sui bilanci idrici necessari alle colture dedicate per impianti di produzione di energia, alimentati da biomassa.

# PARTE TERZA

## LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Titolo VI - Il territorio rurale

---

#### Capo I - Tutela e valorizzazione del territorio rurale

##### **Art. 76 - Discipline generali di tutela**

1. Il territorio rurale comprende le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, per le quali il presente RU specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse.

2. In coerenza con il Piano Strutturale, le trasformazioni e le utilizzazioni nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle aree di rilevante valore paesaggistico; non è consentito ridurre la consistenza delle emergenze geomorfologiche (calanchi, biancane e balze) e la funzionalità dei relativi ecosistemi naturali (le aree incolte, le aree seminaturali e naturali, impluvi a vegetazione arbustiva, ecc.);
- degli assetti agrari e poderali e dei lineamenti morfologici del suolo: si devono limitare i rimodellamenti e non sono consentite alterazioni significative del profilo e dell'andamento altimetrico del terreno e dell'ondulazione dei suoli;
- degli insediamenti rurali tradizionali e delle loro pertinenze: dovranno essere conservati ben leggibili i segni delle destinazioni d'uso che hanno determinato i caratteri organizzativi e architettonici degli spazi aperti, nei loro rapporti con il territorio agricolo, nelle diverse parti funzionali (aie, orti, spazi di raccolta, spazi di sosta) e nei loro elementi di servizio e di arredo;
- non è altresì consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni tradizionali, manufatti ed elementi di arredo, anche non più in uso (annessi agricoli minori, forni, pozzi, stalletti, muretti di confine e/o di sostegno, edicole, fonti e abbeverate, ecc.) e/o la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale: la realizzazione di nuovi tracciati e la deviazione di strade private e poderali è consentita solo a fronte di una dimostrata necessità, volta a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza degli abitanti, oppure per ripristinare un percorso storico; le aziende agricole potranno esplicitare tale necessità anche per migliorare l'organizzazione aziendale e le operazioni di movimentazioni merci, al fine di rendere più sicure le condizioni lavorative, sia degli addetti, che dei terzi in transito; in generale è esclusa la loro eventuale asfaltatura e nei casi di tratti particolarmente impervi e per quelli da rendere più sicuri, in funzione di insediamenti o nuclei, possono essere utilizzati anche



asfalti ecologici o altri materiali che garantiscano coerenza rispetto al contesto paesaggistico;

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture, degli individui arborei singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali: gli interventi su terreni agricoli non devono comportare modifiche significative delle colture arboree e delle coperture arbustive.

**3.** All'interno del territorio rurale, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
- i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- la viabilità storica, compreso quella campestre ed i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- le siepi e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A., dovrà esserne data dettagliata descrizione.

## **Art. 77 - Pratiche agricole, difesa del suolo, tutela delle acque e degli ecosistemi**

**1.** Le pratiche agricole sono ispirate ai principi di buona pratica e, salvo norme più restrittive, dove ricorrono, sono improntate alla difesa del suolo e alla tutela della qualità delle acque superficiali e profonde, degli ecosistemi, della qualità dei suoli secondo quanto previsto:

nel Codice di buona pratica agricola, di cui al DM 19.4.1999

dai Criteri di Gestione Obbligatoria e dalle Buone Condizioni Agronomiche ed Ambientali di cui al Reg. CE 73/2009, modificato con Reg. CE 1310/2013

dalle regole di condizionalità di cui all'art. 93, Allegato 2 del Reg. CE 1306/2013 e dalle successive nuove regole di condizionalità.

**2.** In tutto il territorio rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e delle disposizioni relative alle invarianti strutturali del PS. Sono altresì vietati:

- l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini,
- l'alterazione delle quote dei piani di campagna,
- la modifica del reticolo idraulico incluse l'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo,
- l'eliminazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali le forme colturali tradizionali ed i manufatti associati ancora riconoscibili (sistemazioni idrauliche ed altre opere accessorie alle colture agrarie) e le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali: siepi, filari residui e alberi isolati;

- lo smaltimento solido e liquido e dei materiali di rifiuto che determinano inquinamento e alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- l'impermeabilizzazione superficiale del terreno e l'apporto di materiali inerti.
- la discarica dei materiali di rifiuto o il deposito all'aperto di rottami industriali, di autovetture e di altri materiali ferrosi o comunque suscettibile di provocare inquinamenti del suolo e del sottosuolo.

**3.** Nello svolgimento delle attività agricole sono prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata l'integrità del manto erboso nelle aree a pascolo soggette fenomeni erosivi e rischio franoso e con essa la fertilità naturale dei suoli, applicando corretti carichi animali e la creazione e il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche. Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei PAPMAA.

**4.** I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono, prioritariamente, mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione. E' per questo vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente RU, mentre per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate o riconoscibili come originarie.

**5.** La realizzazione di modesti invasi o laghetti (fontoni) è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse preveda una sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare adeguate modalità costruttive, al fine di contribuire alla conservazione della biodiversità e per favorirne l'utilità naturalistica, quali:

- mantenere una fascia indisturbata sulle sponde, per favorire la colonizzazione da parte della vegetazione naturale;
- conferire allo scavo pendenze quanto più possibile dolci, per favorirne l'utilizzo da parte della fauna;
- evitare l'introduzione di pesci di qualsiasi specie;
- nel caso di utilizzo di pompe per l'irrigazione, provvedere a schermarle con una griglia per evitare l'aspirazione accidentale di anfibi ed altri animali.

**6.** Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma, ivi comprese le aree di collegamento ecologico, ai sensi della L.R. 56/2000: nelle Tavv. "Disciplina del territorio extraurbano" in scala 1:10.000 sono individuate le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali sottoposte a tutela.

## **Art. 78 - La tessitura agraria di pregio e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali**

**1.** Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e che il PS classifica a maglia fitta. Per tessitura agraria e sistemazioni tradizionali si intendono quegli elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi.

Tale insieme di elementi è costituito da:

- le sistemazioni idraulico-agrarie;
- forma e dimensione dei campi;
- la rete scolante e le solcature;
- le colture arboree;
- le piante arboree non colturali e le siepi vive;
- la viabilità campestre.

2. La tutela della tessitura agraria di pregio deve essere garantita da tutti gli interventi di trasformazione del suolo, compreso quelli di tipo agricolo, anche in assenza di edificazione, 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, etc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
- 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;

Negli interventi edilizi e in quelli riguardanti gli spazi aperti 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.

3. 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 RU, 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.

4. I PAPMAA 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 PAPMAA, il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali è da considerare un miglioramento ambientale prioritario.

## **Art. 79 - Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale**

1. Sono le aree da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani e per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva, ambientale ed ecologica tra centro urbano e paesaggio circostante.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura di pregio e le sistemazioni agrarie tradizionali, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità storica principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), salvaguardando la visibilità del centro.

3. Sono considerate compatibili:

- attività agricole in genere e coltivazioni ortive;
- percorsi pubblici attrezzati;
- verde attrezzato per attività ludiche;
- verde privato di pertinenza dell'edificato.

4. Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II, Capo I ed il cambio di destinazione d'uso compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici presenti ed alle altre condizioni poste dal presente RU.

5. E' ammessa la nuova edificazione di edifici agricoli, tramite PAPMAA, anche finalizzata alla riqualificazione di margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico e previa valutazione di suoi effetti; è altresì ammessa la realizzazione di annessi e manufatti che non richiedono PAPMAA, di cui ai successivi artt. 103 e 104, nel rispetto della tutela della tessitura agraria di pregio e a condizione di minimizzare la loro percezione visuale dalle strade, fatta eccezione per quelle poderali.

### **Art. 80 - Aree di pertinenza degli aggregati**

1. Sono le aree sottoposte dal PTC della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.

2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa tramite PAPMAA, che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti con l'impianto dell'aggregato, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- i nuovi edifici agricoli, accertata l'impossibilità o comunque l'inopportunità della collocazione in altro luogo della proprietà fondiaria, esterno all'area di pertinenza, dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 100;
- l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale;
- gli interventi di nuova edificazione, dovranno fare riferimento a quanto stabilito al successivo art. 89 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici.

4. Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti agricoli che non richiedono PAPMAA, di cui ai successivi Artt. 103 e 104, la collocazione dei quali dovrà essere orientata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto della tessitura agraria di pregio.

## **Art. 81 - I beni storico architettonici (BSA) e loro aree di pertinenza**

1. Le pertinenze dei beni storico-architettonici corrispondono alle porzioni di territorio intimamente legate al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative. Esse sono pertanto assimilate alle emergenze paesaggistiche e tutelate nella loro attuale configurazione.

2. Mediante apposito Piano Attuativo con approvazione subordinata alla favorevole concertazione con i competenti organi se istituiti dalla Provincia, è consentita la realizzazione di annessi agricoli mediante PAPMAA, manufatti aziendali di cui all'art. 70 comma 3 lett b) della LR 65/2014, piscine ed altri eventuali impianti sportivi pertinenziali. Le piscine pertinenziali sono tuttavia realizzabili in forma diretta a condizione che siano rispettati i criteri di cui al successivo art. 92, che la zona non sia interessata da vincolo paesaggistico e che, sulla base degli elaborati contenuti nelle schede di cui all'allegato 3, gli interventi ricadano nelle "aree di pertinenza", ma al di fuori delle aree "molto visibili" e delle tessiture agrarie "a maglia fitta".

3. Ad eccezione dei casi di cui al precedente comma, è vietata la realizzazione di nuove unità volumetriche o l'ampliamento di quelle esistenti. Sono altresì vietati, anche nella realizzazione degli interventi ammessi, rilevanti movimenti di terra. Il divieto di ampliamenti volumetrici opera anche nei confronti di edifici ai quali siano state attribuite le categorie rib o rib+AV.

4. Sono realizzabili in forma diretta gli interventi che non comportino modifiche alla configurazione planivolumetrica degli edifici esistenti e degli spazi esterni di loro pertinenza; sono per questo consentiti volumi tecnici interrati ed altre opere pertinenziali prive di consistenza volumetrica; sono altresì consentiti gli annessi agricoli temporanei di cui all'art. 70 comma 1 e comma 3 lett a) della LR 65/2014.

5. In conformità con il vigente PTCP, gli interventi proposti, sia in forma diretta che mediante piano attuativo, dovranno sempre rispettare i seguenti criteri:

- ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di pertinenza di BSA deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);

- deve essere attribuita particolare importanza al disegno degli spazi aperti;

- eventuali superfici interrate sono consentite a condizione che le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;

- in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aree/piazzali già in uso;

- in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;

- i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;
- i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;
- è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche quando la categoria di intervento attribuita dal RU sia diversa da quella del restauro dovrà essere garantito il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;
- è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.

## **Art. 82 - Strade bianche percorsi vicinali ed interpoderali**

1. In coerenza con il piano strutturale, la rete delle strade bianche costituita da sentieri, percorsi privati poderali e pubblici vicinali, costituiscono un patrimonio che deve essere conservato nella sua integrità e consistenza, con il mantenimento ed il recupero delle condizioni di fruibilità e garantendone l'accessibilità.

2. Devono essere tutelate, conservate e, se necessario, ripristinate:

- la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
- la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
- le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.

Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

3. I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti, che tengano conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della maggiore sicurezza, della limitazione del rischio idraulico e della pericolosità per la instabilità dei versanti.

4. Sono consentite modeste deviazioni, sufficienti a realizzare percorsi *by pass* per le situazioni di riconosciuta criticità. Le variazioni ai tracciati non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare:

- allinearsi plano-altimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;

- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza; è vietata l'asfaltatura delle strade bianche e sono consentiti esclusivamente interventi di modesta entità al fine di evitare il sollevamento di polveri in prossimità delle abitazioni private, o comunque per motivi legati all'accessibilità e la sicurezza, attraverso l'impiego di asfalti o altri materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario.

**5.** Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PAPMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

**6.** E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

## Capo II - Edifici esistenti nel territorio rurale

### Art. 83 - Classificazione degli edifici esistenti

1. Sulla base della schedatura nel territorio rurale dal PS, di cui alle schede dell'Allegato 2 – *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano* il RU attribuisce le classi di valore sulla base delle specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, ed individua i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti.

2. Le classi di valore attribuite agli edifici nelle zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono:

Classe I: Edifici storici di pregio architettonico. Corrispondono agli edifici che per conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono riconosciuti "di notevole valore", ovvero gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04;

Classe II: Edifici storici di valore testimoniale caratterizzati da elementi architettonici di pregio. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di valore architettonico minore o con singoli elementi architettonici di pregio, rappresentativi dell'insediamento tradizionale.

Classe III: Edifici di valore testimoniale: edifici o complessi di edifici significativi per la loro tipologia ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico.

Classe IV: Edifici di recente costruzione di valore architettonico:

Classe V: Edifici di recente costruzione: edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione privi di valore, oppure di impianto storico, ma profondamente alterati.

Classe VI: Edifici di recente costruzione detrattori di valore: edifici o complessi di edifici eterogenei, privi di valore e incompatibili con il contesto rurale e edifici produttivi specialistici di valore nullo.

Classe VII: Ruderi: sono identificate come *preesistenze non individuabili* quelle testimonianze che non consentono interventi di ricostruzione.

### Art. 84 - Tipi di intervento sugli edifici esistenti nel territorio rurale

1. I tipi d'intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti al Titolo III delle presenti norme e attribuiti nelle schede di cui all'Allegato 2 - *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano*.

2. Per gli edifici che risultano non schedati, sono consentiti interventi fino al tipo d'intervento **ria**, di cui al precedente Art. 17, senza mutamento di destinazione d'uso, fatto salvo se previsto all'interno di PAPMAA e quando prevede il passaggio da residenza rurale a residenza civile.

3. Gli edifici di Classe V o VI ai quali le relative schede non attribuiscono tipo d'intervento sono soggetti al tipo di intervento Rib di cui al precedente art. 18.



## **Art. 85 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici**

1. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. A tal fine, le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.
2. Il progetto per la esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione redatta a firma di tecnico abilitato con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa e catastale sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, l'intervento di ricostruzione di un edificio crollato, o parte di esso, sarà effettivamente realizzabile se, con la ricostruzione stessa, non vengano meno i requisiti igienico sanitari degli edifici, compresa la distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
5. Quando non ricorrono tutte le condizioni di cui sopra, il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti deve qualificarsi come nuova costruzione ed è pertanto consentito esclusivamente laddove sia ammessa tale categoria di intervento.

## **Art. 86 - Usi ammessi degli edifici esistenti**

1. Nelle aree extraurbane sono ammesse la destinazione d'uso agricola, le attività integrative di quest'ultima e quelle compatibili con il territorio rurale, elencate al successivo Art. 95 – Le zone a funzione agricola.
2. Tutti gli edifici esistenti e legittimi presenti nel territorio rurale possono essere utilizzati per lo svolgimento di attività agricole. Il cambio di destinazione d'uso per lo svolgimento di attività compatibili o integrative è ammissibile, invece, esclusivamente nei fabbricati classificati fino al tipo di intervento **ria** come indicato nell'Allegato 2 - *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano*. Per tali fabbricati, se posti lungo le reti della fruizione territoriale ed i percorsi integrati del PS, sono altresì consentite le attività di somministrazione alimenti e bevande, a condizione che siano direttamente prossimi alla strada e abbiano da questa accessibilità diretta e che dispongano dei necessari spazi per i parcheggi di relazione e per la sosta stanziale
3. Per gli altri edifici, classificati a partire dal tipo di intervento **rib**, sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - laboratori per gli antichi mestieri di particolare interesse storico, etnografico e culturale, minacciati dal rischio di cessazione e scomparsa, di cui alla L.R. 5/3/1997 n. 15;
  - le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
  - maneggi e pensioni per cavalli.

4. Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PAPMAA ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, né gli annessi agricoli condonati come tali.

### **Art. 87 - Mutamento di destinazione d'uso per funzioni residenziali e frazionamenti**

1. Nel rispetto della disciplina del PIT ed in coerenza con la tutela del patrimonio paesaggistico, oltre che a quanto prescritto nelle *Schede* di cui all'Allegato 2, il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale è:

- a) sempre ammesso da abitazione rurale o ex agricola a abitazione civile;
- b) ammesso da altri usi agricoli o ex agricola solo se l'edificio è censito in Classe I, II o III.

2. Gli edifici che mutano destinazione d'uso da quella rurale dovranno conservare la relazione istituitasi nella lunga fase di utilizzazione agricola del manufatto con il paesaggio circostante e, in particolare, con le aree pertinenziali individuate negli Allegati 2 e 3 del RU.

3. Il frazionamento e o il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali di un edificio o di una unità immobiliare dovrà osservare le seguenti condizioni preliminari:

- a) ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquami, viabilità, accessi, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e parcheggi – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. In particolare dovrà essere sempre verificata la possibilità di fornitura dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento dei rifiuti);
- b) dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti;
- c) quando, nell'ambito di un PAPMAA o di un progetto edilizio, si prevedano mutamenti di destinazione d'uso e/o frazionamenti, riferiti ad una Su superiore a 1.000 mq o alla formazione di almeno 5 unità abitative, è sempre necessaria la previa approvazione di un Piano attuativo.

4. Eventuali frazionamenti potranno essere eseguiti a condizione che la relativa progettazione sia eseguita rispettando il grado di integrità materiale e formale dell'edificio, il processo storico della sua formazione, la sua tipologia, la sua individualità architettonica. Fermi restando i casi di organismi edilizi in cui il rispetto degli elementi sopra richiamati comporti la realizzazione di unità abitative più ampie, dagli interventi di frazionamento dovranno, comunque, risultare unità abitative con superficie media non inferiore a **70** mq di Superficie utile (Su) e mantenere, per ciascuna unità, adeguati locali accessori per la conduzione delle pertinenze o del fondo ed a servizio dell'abitazione, di superficie non inferiore **15** mq di superficie netta, collocati esclusivamente al piano terra, con accesso diretto dall'esterno.

5. I rustici minori, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

6. Tutti gli interventi nel territorio rurale dovranno comunque garantire la conservazione dei manufatti storici minori, quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche,

anche se non localizzati in cartografia dal RU e per i quali sono prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive. Si dovranno altresì conservare e recuperare quelli tradizionali e, laddove possibile, anche creare rifugi e spazi utili alla fauna (es. rondoni, rondini, balestrucci, chiroterri, ecc.).

### **Art. 88 - Attività turistico-ricettive e di servizio nei nuclei minori e grandi complessi nel territorio rurale**

1. I seguenti nuclei minori sono considerati dal PS capisaldi del sistema insediativo del territorio aperto:

San Vito  
Podere Le Casacce  
Pian delle Cortine  
Mucigliani  
Monte Sante Marie  
Vescona  
Pievina  
Bollano  
S. Martino in Grania  
Beccanella  
Poggio Pinci  
Palazzo Monaci  
Montecalvoli  
Montecontieri  
Montemori  
La Campana  
Salteano  
Camposodo

2. Per i nuclei minori, di cui al precedente comma, è consentito il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento delle seguenti attività:

a) alberghi, residenze turistico alberghiere (RTA) e residence, ai sensi della L.R. 42/2000 e successive modificazioni e integrazioni; tali fattispecie sono esercizi unitari dal punto di vista gestionale, aperti al pubblico, che si collocano in strutture edilizie altrettanto unitarie;

b) servizi di assistenza sociale e sanitaria, quali i centri di assistenza, centri per la cura e la riabilitazione, case di riposo e residenza protette.

3. Il recupero di immobili dei centri minori per le destinazioni a) e b) del precedente comma, è consentito alle seguenti condizioni:

- redazione di un Piano di Recupero, esteso anche alla corrispondente area di pertinenza, e contestuale variante al RU per il dimensionamento e l'esatta localizzazione;

- nel caso di edifici appartenenti ad aziende agricole, alla redazione preliminare di apposito PAPMAA con l'individuazione della "non strumentalità" degli immobili all'utilizzo dell'azienda.

4. Nel caso di cambio d'uso per attività turistico ricettive, è comunque compatibile:

a) nell'ambito del Piano di Recupero per destinare gli edifici dei nuclei minori alle attività di cui al precedente comma 2, è consentito il mantenimento della destinazione residenziale per le unità immobiliari già destinate a tale uso alla data di adozione del RU;

b) l'utilizzazione per pubblici esercizi, esclusivamente in locali posti al piano terreno e in ambiti facilmente accessibili e visibili dalle strade pubbliche;

c) le attività ricreative e sportive, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

5. Salvo diversa specifica prescrizione, gli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale non possono essere recuperati o sostituiti con le destinazioni di cui al precedente comma 2.

6. Così come nel caso di passaggio agli usi residenziali, gli interventi devono essere organicamente integrati con la morfologia dei luoghi e con il paesaggio circostante, e valgono quindi le discipline di cui al precedente art. 87.

#### **Art. 89 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici**

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 105. Si dovrà altresì osservare quanto prescritto all'Allegato 2 - *Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano*.

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

#### **Art. 90 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Le "aree di pertinenza" sono quelle che, insieme agli edifici, costituiscono quel complesso articolato di spazi organizzati, attrezzature ed ambienti destinati alle funzioni abitative e a parte delle attività lavorative della famiglia contadina. Le aree di pertinenza includono i cortili, le aie, le concimaie, le ragnaie, gli orti, il pozzo e gli altri complementi utili allo svolgimento del lavoro contadino. In epoca recente, con l'abbandono delle campagne ed il riutilizzo a scopi residenziali del patrimonio edilizio rurale, le aree di pertinenza si sono modificate, con la perdita di alcuni elementi e con l'introduzione di giardini, impianti scoperti per la pratica sportiva, spazi di sosta e simili.

2. La configurazione fisico spaziale delle aree di pertinenza degli edifici del territorio rurale, in quanto formatasi in rapporto dialettico con l'evoluzione produttiva e sociale, appartiene alla struttura identitaria del territorio e presenta caratteri persistenti sotto il profilo morfotipologico, paesaggistico e di relazione con altri elementi strutturali del territorio. La modificabilità di tali aree è pertanto condizionata alla individuazione di tali caratteri e di conseguenti modalità di intervento che ne assicurino la persistenza.

**3.** Ai fini di cui al precedente comma 2, l'allegato 3 al RU "*Individuazione delle aree di pertinenza relative agli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Asciano*" contiene elementi di analisi che dovranno essere valutati nella progettazione di qualsiasi intervento che riguardi le aree di pertinenza degli edifici nel territorio rurale. In particolare, oltre all'analisi ricognitiva della vincolistica riferita ai contenuti del PIT e del PS, si dovrà fare particolare riferimento alla individuazione del morfotipo insediativo, all'analisi diacronica da ortofoto, ai caratteri percettivi, alla individuazione dell'area di pertinenza e della zona cuscinetto.

**4.** Gli interventi nelle aree di pertinenza dovranno sempre concepire gli edifici ed i complessi edilizi rurali ed il loro intorno come elementi inseparabili, complementari e visivamente unitari. Si dovrà prevedere una sistemazione semplice e sobria dello spazio aperto, il rispetto dei dislivelli naturali e ricercare una adeguata armonizzazione con i segni presenti sul territorio quali: strade, ciglioni, terrazzamenti, alberature, filari, siepi, tessiture agrarie, fossi. Le eventuali pavimentazioni, compreso i marciapiedi intorno agli edifici, non dovranno posare su piattaforme di cemento ma su piani di terra o sabbia. Le eventuali recinzioni, rispettando i criteri generali sopra enunciati, non dovranno alterare l'unitarietà visiva degli insediamenti e dovranno mimetizzarsi entro siepi formate preferibilmente da specie caducifoglie (rovo, marruca, biancospino, prugnolo, ecc.).

**5.** Fermi restando i criteri di cui ai commi precedenti, negli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici del territorio rurale si dovranno sempre rispettare le seguenti prescrizioni:

- è sempre richiesto un progetto dettagliato basato su un rilievo topografico, la rappresentazione degli elementi vegetali e dei manufatti e l'indicazione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti;
- gli elementi che conservano il loro assetto originario - spazi aperti, sistemazioni, alberature tipiche - dovranno essere conservati;
- nuove aree pavimentate dovranno essere ridotte al minimo indispensabile e realizzate, senza utilizzo di materiali estranei al contesto, quali porfido, mattonelle in cemento, asfalto o simili. Per marciapiedi, aie o piccoli spazi pedonali sono ammesse solo pavimentazioni in materiali tradizionali. Eventuali strade e sentieri potranno essere finite in terra battuta e ghiaia, ghiaietto lavato, terre stabilizzate con resine ecc.;
- non potranno essere distrutti o manomessi, ma solo restaurati, i manufatti minori presenti nelle aree di pertinenza;
- considerato che in campagna un ambiente illuminato con parsimonia è più gradevole e più vicino alla situazione naturale, si dovranno prevedere sempre poche fonti di luce artificiale, ben localizzate e il più possibile nascoste e orientate verso il basso, in maniera da limitare al massimo l'inquinamento luminoso;
- gli spazi di sosta per le autovetture dovranno essere preferibilmente ricavati all'interno delle vecchie carraie, al pian terreno dei fienili o, per le piazzole di sosta all'aria aperta, in posizioni defilate da valutare anche in base alla carta dell'intervisibilità;
- compatibilmente con le normative tecniche di settore, i cavi elettrici, telefonici e tutti gli impianti tecnologici dovranno essere occultati mediante interrimento o collocazione sotto traccia nelle murature.

**6.** Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica. Al fine di schermare le auto in sosta, previo titolo abilitativo edilizio, oltre i limiti consentiti dalle opere, interventi e manufatti pertinenziali che non hanno rilevanza edilizia e urbanistica, di cui alle prescrizioni del precedente art. 11 e comunque sempre realizzate con strutture leggere, in ferro o legno,

semplicemente appoggiate ed ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro, senza pavimentazioni e senza copertura (sono ammessi le stuoie con materiali naturali e gli impianti vegetali), con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o in genere, con superficie massima di mq 12,5 equivalente ad un posto macchina, per ciascuna unità abitativa, si possono realizzare fino ad un numero massimo di 5 posti macchina ed una altezza media di m 2,40; esclusivamente al fine di schermare le auto in sosta, la copertura, di norma solo ombreggiante e permeabile, può prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici montati su idonee strutture. Tali strutture non dovranno comportare aumento delle superfici pavimentate e non sono così computate ai fini della Sul.

7. In tutte le zone a funzione agricola, nelle aree di pertinenza è sempre vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione.

### **Art. 91 - Disciplina dei locali interrati e seminterrati**

1. I nuovi volumi di tipo permanente, consentiti e dimensionati in base a quanto disposto al successivo Capo III "La produzione agricola", potranno essere realizzati anche in forma interrata o seminterrata.

2. La realizzazione dei volumi interrati o seminterrati, di cui al comma 1, è consentita esclusivamente a condizione che venga assecondata l'orografia del terreno, limitando il più possibile le alterazioni dei profili morfologici del terreno stesso, anche in relazione alla viabilità di accesso ed agli spazi di manovra. Tale condizione è valida anche in riferimento alla realizzazione di volumi tecnici interrati.

3. Qualora sia ritenuto indispensabile ai fini di un migliore inserimento paesaggistico, il Comune ha facoltà di prescrivere che i volumi, di cui al precedente comma 1, vengano obbligatoriamente realizzati in forma interrata o seminterrata.

### **Art. 92 - Piscine pertinenziali**

1. Nelle zone a funzione agricola è consentita la realizzazione di piscine, campi e aree per pratiche ludiche e sportive. Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratiche o attrezzatura sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

2. Gli impianti devono rispettare le seguenti condizioni:

- non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, servizi igienici e spogliatoi;
- le nuove piscine, comunque interrate laddove realizzabili, non dovranno essere collegate alla rete distributiva dell'acquedotto, dovranno essere dimostrate le modalità di approvvigionamento idrico e di scarico; dovranno essere localizzate nelle pertinenze dei fabbricati e le finiture non potranno costituire contrasto con il carattere agricolo dell'insieme e i colori ammessi dovranno essere scelti a seconda del contesto e in ogni caso in armonia con l'ambiente. Il R.U potrà specificare le aree nelle quali saranno escluse in ogni caso.

3. La realizzazione di piscine è consentita esclusivamente a condizione che le stesse rispettino i criteri di cui sopra e presentino forma, dimensione, collocazione, materiali e colori tali da risultare compatibili con i caratteri paesaggistici dell'area, siano adeguati alla ruralità del contesto e rispettosi dei caratteri architettonici e dimensionali degli insediamenti. Per la realizzazione di piscine è richiesta una progettazione architettonica e paesaggistica molto accurata e riferita al contesto insediativo nel suo complesso. Appositi elaborati grafici, fotografici ed analitici dovranno dimostrare come i nuovi manufatti vadano ad integrarsi in maniera organica nel contesto insediativo in cui si collocano, migliorandone l'estetica percepibile sia dall'interno dell'insediamento stesso che

da eventuali punti di osservazione esterni. In particolare, le piscine non dovranno mai occupare gli spazi aperti della produzione agricola, evitando allo stesso tempo di accostarsi troppo agli edifici di impianto storico alterandone, in maniera troppo evidente, le caratteristiche.

4. La costruzione delle piscine dovrà obbedire inoltre ai seguenti criteri che evitino l'effetto trappola per la fauna selvatica:

- si dovrà prevedere una rampa di risalita in muratura o un salvagente galleggiante in legno o in altro materiale, o qualunque altro dispositivo atto a far uscire la piccola fauna eventualmente caduta nella vasca;
- si dovrà coprire la piscina nei periodi di non utilizzo;
- gli eventuali punti di illuminazione si dovranno realizzare con punti luce a bassa potenza e opportunamente rivolti verso il basso per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;
- si dovranno preferire impianti per la depurazione a sale e non a cloro per evitare problemi di inquinamento ambientale e l'eventuale effetto tossico sulle specie che possono abbeverarsi (chiropteri, uccelli e insetti).

### **Art. 93 - Recinzioni**

1. Nel territorio rurale, al di fuori delle aree di pertinenza degli edifici, sono consentite esclusivamente le recinzioni prive di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014 e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

2. Le recinzioni, rispettando i criteri generali di cui al precedente art. 90, non dovranno alterare l'unitarietà visiva degli insediamenti esistenti. Laddove possa aiutare a conseguire tale obiettivo, le recinzioni dovranno mimetizzarsi entro siepi formate preferibilmente da specie caducifoglie (rovo, marruca, biancospino, prugnolo, ecc...). In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti

3. Nelle recinzioni delle pertinenze delle case coloniche, l'eventuale cancello dovrà essere preferibilmente in legno, presentare un disegno di tipo semplice, escludendo inappropriate forme "monumentali" derivate da soluzioni formali usualmente riscontrabili nelle ville o nei cimiteri. Laddove possibile, anche il cancello dovrà mimetizzarsi mediante opportuna modellazione dell'assetto vegetazionale;

4. Per le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia si dovrà preferire l'utilizzo di recinzioni elettriche, di minor impatto paesistico-ambientale.

5. Al fine di mantenere adeguate connessioni ecologiche nel territorio aperto, in ogni recinzione si dovrà garantire la permeabilità a seconda dello sviluppo e della localizzazione, con la presenza di passaggi per la piccola e media fauna della dimensione di almeno 20x20 cm ogni 100 m di recinzione.

### **Art. 94 - Riqualificazione di manufatti di servizio recenti o incongrui o realizzati in materiali precari**

1. I manufatti di servizio sono costituiti da depositi e magazzini autonomi e quindi non di pertinenza agli edifici principali, di modesta dimensione, quali piccoli depositi, annessi per orti, etc., ubicati in aree extraurbane. Nelle Schede del presente RU sono classificati come di recente costruzione

oppure come elementi detrattori di valore, se realizzati con materiali ed elementi precari e/o impropri o che comunque presentino elementi di degrado e di incoerenza.

**2.** Sui manufatti di servizio realizzati in epoca antecedente alla data d'entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967, o comunque legittimati attraverso regolari Atti comunali, sono consentiti tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione e successiva ricostruzione, a condizione che tali interventi non comportino aumento della SUL o del volume originari e ferma restando la destinazione d'uso esistente.

**3.** Mediante gli interventi di cui sopra è consentito l'accorpamento di manufatti presenti sullo stesso fondo a condizione che non si realizzino corpi di fabbrica con SUL superiore a 30 mq. e che sia conseguito un miglioramento qualitativo dell'insediamento sotto il profilo architettonico e paesaggistico.



## Capo III - La produzione agricola

### **Art. 95 - Le zone a funzione agricola**

1. In applicazione dei criteri del Piano Strutturale, il presente RU riconosce le zone a funzione agricola, quali ambiti soggetti all'applicazione del Capo III della L.R. 01/05 e delle sue successive modifiche e integrazioni e per le quali specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale, in conformità al PTC della Provincia di Siena.

2. Sono attività agricole, anche ai sensi dell'art. 2135 del C.C.:

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo;
- la silvicoltura;
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco;
- il vivaismo forestale in campi coltivati;
- gli allevamenti zootecnici;
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

3. L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

4. Sono attività integrative, compatibili con le zone a funzione agricola, le seguenti:

- attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie;
- attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;

5. Sono compatibili con le zone a funzione agricola, fatte salve le limitazioni contenute nelle presenti norme, le seguenti attività:

- attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
- attività turistico ricettive ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande, questi ultimi alle condizioni di cui all'art.86 ;
- attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto, anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;
- attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Siena;

- produzione di energia, secondo quanto stabilito dalle disposizioni regionali, dal PIT-PPR, PTCP e dal piano di settore provinciale;
- vivaismo;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;
- attività ortive per autoconsumo;
- residenziali civili.

### **Art. 96 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente o dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.

2. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:

- realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc;
- realizzazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali, anche derivanti da trasferimento di altri volumi aziendali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 5.000 mc fuori terra o ai 6.000 mc di volume compreso interrati e seminterrati;
- sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie superiore a 3.000 mq;
- nei casi di cui al precedente art. 81;
- nei casi di cui al precedente art. 87, comma 3, lett. c).

Nei casi in cui il programma aziendale (PAPMAA) abbia valore di piano attuativo, la documentazione di cui al comma 1 è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio, di cui al precedente Art. 26.

3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;

- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale anche censiti da Enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente;
- nuclei arborati;
- boschi e tipologie forestali;
- aree tartufigene;
- emergenze faunistiche e naturalistiche.

4. Il P.A.P.M.A.A. censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o ex lege, aree di pertinenza individuate dal P.T.C.P. di Siena, SIC/SIR, ZPS, ecc.) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alla conservazione e salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal P.S., dal P.T.C.P. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico.

5. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.

#### **Art. 97 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola che non necessitano di programma aziendale**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di PAPMAA, come previsti all'art. 71 della L R 65/2014, sono assentibili esclusivamente per quanto ammesso dai tipi d'intervento attribuiti ai singoli edifici mediante l'apposita schedatura, contenuta nell'Allegato 2 al RU;

2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola e sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso, per gli edifici che non siano già stati interessati da interventi "una tantum", anche in forza della LR 64/95 o della LR 1/2005 e per i quali il presente RU ammette gli interventi di tipo rib, in assenza di piano aziendale sono consentite le addizioni volumetriche per ogni abitazione rurale fino a 100 mc, ai sensi del comma 1bis dell'art. 71 della LR 65/2014, da considerare comunque alternative e non cumulabili con quelle previsti dal tipo di intervento rib, di cui al precedente art. 18.

#### **Art. 98 - Nuovi edifici rurali**

1. I nuovi edifici rurali possono essere distinti in due categorie principali:

a) nuovi edifici rurali, realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), ovvero:

- nuovi annessi agricoli, strumentali alla conduzione di fondi agricoli e all'esercizio delle altre attività agricole;
- nuovi edifici ad uso abitativo, per l'imprenditore agricolo, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

b) annessi e manufatti per i quali non è richiesto il PAPMAA.

2. Il Regolamento Urbanistico, laddove consentiti in coerenza alle discipline delle invariabili strutturali, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti di cui al precedente comma.

### **Art. 99 - Nuovi edifici rurali realizzati tramite PAPMAA: condizioni**

1. Nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola le trasformazioni legate all'edilizia rurale sono regolate da specifiche norme che tengono conto normalmente della potenzialità dell'azienda e del fabbisogno di volumi edilizi ad essa collegato. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime, previste dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti e atti di governo del territorio, può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuovi annessi e/o di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.

2. La costruzione di nuovi edifici agricoli è consentita alle seguenti condizioni:

- previa dimostrazione dell'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse e dell'impossibilità di soddisfare tali necessità aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la ricostruzione di ruderi, ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti Norme;
- previo impegno a mantenere in produzione le superfici fondiarie minime, in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTCP di Siena.

3. Qualora non sussistano documentate possibilità di soddisfare esigenze di residenza rurale mediante il recupero di edifici esistenti, ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare valori ambientali e paesaggistici come quelli presenti nel territorio del Comune di Asciano e tali da non sostenere nuova edificazione, la nuova residenza rurale può essere realizzata esclusivamente in prossimità di edifici già esistenti, come specificato al successivo art. 100, o in completamento degli aggregati di cui all'art. 13,13 del PTCP di Siena.

4. Il PAPMAA dovrà prevedere miglioramenti ambientali coerenti con l'analisi delle risorse e con gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione di cui al precedente Titolo VI, Capo I - Tutela e valorizzazione del territorio rurale e con il successivo Art. 101.

### **Art. 100 - Criteri insediativi e caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici rurali**

1. Per i nuovi edifici agricoli, i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture dovranno assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio e si dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:

- si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno, non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi i nuovi fabbricati o attrezzature e impianti;
- si privilegerà l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale, salvo che questo non arrechi pregiudizio alla percezione di edifici o di elementi di valore e nei limiti della disciplina delle aree di pertinenza e della tessitura agraria. In particolare si dovrà prevedere:
  - a) nel caso di fondi già edificati, nei quali sia presente un solo edificio, la nuova costruzione dovrà essere ubicata in adiacenza o nelle vicinanze di esso;

b) nel caso di fondi già edificati, nei quali siano presenti più edifici, la nuova costruzione dovrà inserirsi in modo organico nell'insediamento esistente e richiamarsi nella sua localizzazione, ai rapporti esistenti fra l'edificio principale e quelli secondari.

- si dovrà considerare prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti.

**2.** Le nuove costruzioni rurali dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche riferibili agli edifici ed ai manufatti tradizionali, ovvero:

- la superficie lorda di pavimento (Sul) delle nuove abitazioni rurali avrà il limite massimo di mq 150,00 ciascuna, comprendendo in detta superficie bagni, corridoi, disimpegno, ripostigli, spazi di servizio, etc.; le eventuali autorimesse, se al piano terra, non potranno superare la superficie di 50 mq per ogni nuova unità abitativa;

- i loggiati e porticati, le limonaie ed anche eventuali strutture in materiale trasparente, delle abitazioni rurali, concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del volume complessivo richiesto o autorizzato e anche per stabilire l'eventuale assoggettamento del PAPMAA a piano attuativo;

- le abitazioni rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato si estenda fuori terra per oltre m 1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, semplici, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture, che dovranno essere strettamente legate alle necessità funzionali; eventuali scale esterne sono ammesse esclusivamente se limitate ad una per ogni edificio e di tipo tradizionale (appoggiata a terra, sottoscala chiuso da muro, etc.); le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%, in coppi ed embrici; non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- non sono consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici con pilastri e parapetti in cemento armato e scale esterne in aggetto; eventuali portici e loggiati saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio e se separati, o aggettanti, dovranno essere integrati per forma e materiali agli edifici principali e per questo, avere forme semplici ed essere realizzati con materiali coerenti all'insieme;

- i nuovi annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno anch'essi avere caratteristiche di semplicità, ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità, escludendo comunque pannelli prefabbricati in c.a.; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri e/o naturali (legno, presse di paglia, etc.) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; sono comunque sempre ammessi i tamponamenti in laterizi o blocchi di tufo a faccia vista; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica; le cantine dovranno preferibilmente essere interrate o seminterrate o comunque cercare la massima integrazione con il paesaggio, anche attraverso l'uso di materiali appropriati; gli altri edifici per la trasformazione dei prodotti agricoli, per i magazzini e le rimesse e per le altre attività di servizio (uffici, spazi di rappresentanza, etc.), si dovrà ricercare una forte relazione con il contesto, per dimensione, tipo e materiali;

- le cantine parzialmente o totalmente interrato devono considerare la morfologia del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Deve comunque essere privilegiato l'uso della viabilità esistente e gli sbancamenti devono essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo. Si dovranno ridurre al minimo le superfici esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto;

- il verde di corredo deve cercare la massima integrazione con il paesaggio, con l'utilizzo di specie tipiche o comunque ricorrenti, evitando comunque l'uso improprio delle stesse e l'omologazione del paesaggio; si deve inoltre limitare il proliferare di nuove alberature di cipressi comuni (*cupressus sempervirens*), in particolare come elementi di arredo di viali o disposti lungo i confini delle proprietà delle pertinenze degli edifici rurali che tendono a banalizzare, omologare il paesaggio e a diffondere ormai immagini stereotipate;

- è ammissibile la realizzazione di uffici proporzionate alla pianta organica dell'azienda e strutture di servizio, quali i locali per la vendita e per la degustazione, esclusivamente qualora l'azienda non disponga di idonee strutture adeguatamente attrezzabili, mentre si esclude la possibilità di realizzare nuove volumi edilizi per aree espositive, musei, sale convegni o congressi. In nessun caso sono ammesse nuove volumetrie per attività integrative a quelle agricole;

- nei nuovi interventi, i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti;

- per le superfici accessorie o pertinenziali al servizio alle singole unità immobiliari a destinazione di residenza rurale, si deve prioritariamente recuperare gli annessi ed i manufatti esistenti;

- gli interventi sulla viabilità vicinale dovranno seguire i seguenti criteri:

a) sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino la possibilità di scambio tra autoveicoli, sarà opportuno prevedere piazzole per lo scambio adeguatamente raccordate;

b) nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di sistemazioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente ed il contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà avere le stesse caratteristiche di adattamento alla morfologia del terreno presenti nella viabilità storica;

- il sistema di illuminazione e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere prevista nella redazione delle norme del programma aziendale ed ha valore prescrittivo; nei nuovi interventi i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando al meglio i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature; tale criterio si applicherà anche nei casi di intervento sulle reti esistenti.

## **Art. 101 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale**

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

2. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.
3. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
4. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
5. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
6. Può essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o di ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali, anche con il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
7. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
8. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
9. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente RU, che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.
10. Per il territorio aziendale, ricadente in tutto o in parte in SIR, si dovranno recepire le indicazioni provenienti dalla normativa di riferimento di questi siti (D.G.R. 644/2004, D.G.R. 454/2008 e successive) e dal Piano di Gestione dei SIR, adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 25 del 23/06/2015.

### **Art. 102 - Nuovi annessi e manufatti agricoli che non richiedono PAPMAA**

1. Nelle aree del territorio rurale per le quali il RU non preveda particolari limitazioni è consentita l'installazione e la realizzazione dei seguenti annessi e manufatti:

**Tipologia 1** – Annessi agricoli per le aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale e annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie (Art. 73, comma 5 della LR 65/2014); la costruzione di tali annessi e manufatti è consentita alle condizioni di cui all'art. 6 del Regolamento 63/R e alle disposizioni del successivo art. 103;

**Tipologia 2** – Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (Art. 78, comma 3 della LR 65/2014); la costruzione di tali annessi e manufatti è consentita alle condizioni di cui all'art. 12 del Regolamento 63/R e alle disposizioni del successivo art. 104;

**Tipologia 3** – Manufatti aziendali temporanei in materiale leggero, la cui installazione non può comportare la realizzazione di opere murarie o movimenti di terra; l'installazione di tali manufatti per un periodo non superiore a due anni (Art. 70, comma 1 della LR 65/2014) è consentita alle condizioni di cui all'art. 1 del Regolamento 63/R, mentre per un periodo superiore (Art. 70, comma 3 lett. a) si devono osservare le condizioni e le modalità di cui all'art. 2 dello stesso Regolamento 63/R, nonché l'obbligo di collocarli comunque in posizioni che ne limitino il più possibile la visibilità (in prossimità di edifici o nuclei esistenti o al limite di aree boscate o impluvi collinari,...);

**Tipologia 4** – Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale (Art. 70, comma 3, lett. b) della LR 65/2014); la costruzione di tali manufatti è consentita per le fattispecie ed alle condizioni di cui all'art. 3 del Regolamento 63/R e per i quali il progetto dovrà inoltre essere accompagnato da adeguata documentazione tecnica che precisi le necessità aziendali, il dimensionamento, la localizzazione e la compatibilità paesaggistica e ambientale dell'intervento.

### **Art. 103 - Annessi agricoli di Tipologia 1 (Annessi per aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA o non collegabili alle superfici minime fondiari)**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici minime fondiari si devono osservare le condizioni di cui all'art. 6 del Regolamento 63/R.

2. Gli annessi di cui al precedente comma 1 sono ammessi tenendo conto dei seguenti parametri in riferimento al fondo agricolo:

Fondo agricolo	Dimensione annesso
> 3.000 mq	20 mq
> 15.000 mq	35 mq

- per le aziende specializzate in **apicoltura** e con un allevamento di minimo 25 arnie, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura, in relazione ai seguenti rapporti tra arnie e Superficie Coperta:

numero arnie/alveari	Superficie Coperta
25	30 mq. complessivi
da 25 a 50	+ 0,8 mq./arnia di rimessa e magazzino fino a un massimo di complessivi 40 mq. di annesso con minimo 2 ettari di Superficie Agricola Utilizzata

L'annesso per la lavorazione del miele potrà essere realizzato anche in muratura per una superficie massima fissa di 15 mq.

3. Gli annessi devono rispettare le seguenti altezze massime in gronda:

- 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento



- 3,00 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.

5. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell'azienda:

- a) non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;
- b) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- c) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria non attingendo all'acquedotto pubblico.

6. Il progetto specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc. Dovrà altresì, nel caso di piccoli allevamenti, evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall'inquinamento.

#### **Art. 104 - Annessi agricoli di Tipologia 2 (Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici)**

1. In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

2. La costruzione degli annessi di Tipologia 2 è subordinata alle seguenti condizioni:

- a. nel caso di fondi utilizzati per agricoltura amatoriale o autoconsumo, che il proprietario o il conduttore del fondo mantenga una congrua superficie minima, come specificato ai successivi comma;
- c. non devono essere presenti sul fondo altre costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, salvo i casi in cui, per le caratteristiche improprie, le stesse debbano essere sostituite e, in ogni caso, che le eventuali consistenze abusive vengano rimosse.
- d. tali annessi sono da considerare strutture temporanee, la cui permanenza è limitata al periodo di effettivo utilizzo. Non è per questo consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati.

3. E' consentita l'installazione di un solo annesso per ogni fondo o gruppo di fondi vicini territorialmente e/o connessi funzionalmente. L'installazione di più annessi nel territorio comunale è consentita ai titolari di più fondi che dimostrino indipendenza degli stessi in relazione all'uso effettivo, alla collocazione e alle possibilità di accesso. In particolare per quanto riguarda la possibilità di realizzare il manufatto e le dimensioni dello stesso, è necessario disporre delle seguenti superfici minime ed impegnarsi a mantenerle in coltura:

a. annessi per il ricovero di attrezzi e prodotti:

<b>tipo di fondo</b>	<b>Attività o tipo di produzione</b>	<b>Superficie agraria utilizzata (SAU)</b>	<b>Dimensioni max. annesso</b>
fondo agricolo	Orticoltura in pieno campo	> 200 mq	12 mq
fondo agricolo	Oliveto e promiscuo	> 2.000 mq	20 mq
		> 5.000 mq	35 mq

fondo agricolo	Vigneto e frutteto	> 1.500 mq	20 mq
		> 5.000 mq	35 mq
fondo agricolo	Seminativo e pascolo	> 3.000 mq	20 mq
		> 15.000 mq	35 mq
bosco	Silvicoltura	> 30.000 mq	20 mq
bosco	Stoccaggio biomasse	> 30.000 mq	30 mq

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima sopraindicata s'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;

**b. annessi per il ricovero di animali:**

tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agraria utilizzata (SAU)	Dimensioni max. annesso
apicoltura	15 arnie	-	12 mq
avicoltura	100	> 100 mq	12 mq
cunicoltura	10 riproduttori	> 100 mq	12 mq
ovini/caprini	10	> 2.000 mq	20 mq
suini	2 adulti	> 100 mq	12 mq
bovini	2 adulti	> 5.000 mq	20 mq
equini	2 adulti	> 5.000 mq	30 mq

Tali annessi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

tipo di allevamento	D. min ab. propria	D. min altre ab.	D. min confine	D. min strade
apicoltura				
avicoltura	10	20	10	10
cunicoltura	10	20	10	10
ovini/caprini	20	25	20	20
suini	25	50	25	25
bovini	20	40	20	20
equini	20	40	20	20

**b.1.** Gli annessi per il ricovero di bovini ed equini possono ospitare fino ad un massimo di due capi e devono osservare le seguenti caratteristiche:

- gli annessi possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino o bovino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio. L'area di pertinenza potrà essere

interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata di pali in legno di altezza che può variare da 1.40 a 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di due box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto;

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;

- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.

- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

#### **Art. 105 - Criteri di inserimento e documentazione per gli annessi che non richiedono PAPMAA**

1. La realizzazione e l'installazione degli annessi e manufatti di cui ai precedenti artt. 103 e 104 deve comunque rispettare le seguenti condizioni:

- i terreni interessati non devono derivare da trasferimento parziale di fondi dalla data di adozione del PS o comprendere particelle già impiegate per il raggiungimento della superficie fondiaria minima;

- le aree di trasformazione devono essere all'esterno delle aree di pertinenza paesistica dei BSA e che non interessare tessuti agrari a maglia fitta;

- l'intervento deve utilizzare infrastrutture esistenti e non deve comportare sensibili modifiche della morfologia dei luoghi; si dovrà altresì garantire un elevato livello di integrazione con le preesistenze ed il paesaggio, evitando la rimozione di eventuali alberature esistenti;

- nella realizzazione degli annessi si dovranno utilizzare materiali leggeri, preferibilmente il legno. Il colore dei manufatti dovrà essere adeguato al contesto paesaggistico, variando dal grigio delle crete fino ai colori scuri delle aree boscate, fermo restando che un paramento in legno con finitura "al naturale di tipo ossidato" che ottenga l'effetto grigio del legno invecchiato naturalmente risulta compatibile con qualsiasi contesto. Sono sempre da evitare finiture "al naturale" che conferiscano al paramento in legno i colori marroni tipici dei contesti di montagna;

- nella localizzazione dei manufatti si dovrà favorire l'aggregazione agli edifici già presenti e disponendoli sul terreno nel rispetto della morfologia dello stesso. In particolare:

gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;

la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini;

- è vietata la formazione di piazzali, recinzioni murarie o di qualsiasi altro genere e consistenti opere di variazione delle quote naturali del terreno; è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare;
- nel fondo non devono essere presenti altri annessi agricoli; la loro realizzazione è pertanto subordinata alla demolizione di manufatti precari e incongrui eventualmente presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento delle coltivazioni;
- non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale se non per gli usi che necessitano di acqua potabile;
- gli annessi e manufatti non devono avere impianti, ad eccezione che per quello elettrico, né dotazioni, che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; in nessun caso sarà ammissibile il loro recupero per finalità abitative o per destinazioni diverse da quella agricola;
- non sono consentiti ulteriori volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici;
- gli annessi e manufatti non possono essere ampliati ai sensi della normativa vigente, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio aziendale, richiesta a qualsiasi titolo e quale che sia la destinazione d'uso di progetto.

**2.** La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo per gli annessi e manufatti di cui al precedente art. 143 è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo. In tale documentazione sono indicate:

- a) la sussistenza delle superfici fondiarie minime che concorrono al dimensionamento dell'annesso;
- b) la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
- c) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
- c) la verifica della conformità dell'intervento alla LR 65/2014, al presente regolamento urbanistico, nonché alle altre disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

**3.** La comunicazione relativa alla realizzazione o al mantenimento dei manufatti e delle serre temporanee, Categoria 3, di cui al comma 2, se non altrimenti specificato, è biennale, rinnovabile. Dietro adeguata motivazione da valutare a cura dell'amministrazione può avere durata diversa da quella biennale e comunque fino al massimo di 4 anni.

**4.** Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e sostituzione dei piccoli annessi legittimati già esistenti, così da poterli accorpate in un'unica struttura all'interno del fondo.

## Titolo VII - Il sistema degli insediamenti

---

### Capo I - Articolazione del sistema degli insediamenti

#### **Art. 106 - Articolazione del sistema degli insediamenti**

1. In conformità agli obiettivi, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, il sistema degli insediamenti è articolato in Sub sistemi e parti di città:

##### **Sub sistema dei centri urbani maggiori**

La città storica

La città moderna storicizzata

La città consolidata

La città in trasformazione

Il parco rurale del capoluogo e il parco urbano di Asciano Scalo

Le aree della produzione

I nuclei satelliti di Asciano: Camparoli – Il Giardino ed il Castellare

I nuclei satelliti di Arbia: Poggio al vento e l'area artigianale di Casetta

##### **Sub sistema delle frazioni urbane**

Chiusure

Stazione di Castelnuovo Berardenga

Torre a Castello

Per i suddetti sub sistemi e ambiti, il presente regolamento, detta le norme generali e puntuali valide all'interno dei rispettivi perimetri.

2. A seguito degli approfondimenti svolti, nelle carte del Regolamento Urbanistico, *Disciplina del territorio*, in scala 1:2.000, all'interno del *Sub sistema dei centri urbani maggiori*, vengono riconosciuti tessuti insediativi, aree ed edifici, che presentano caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti, quali:

- tessuti prevalentemente residenziali
- tessuti prevalentemente produttivi
- Attività terziarie
- Attività di servizio

3. Per ciascuna delle articolazioni identificate per gli insediamenti urbani, sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso, così come definito al precedente art. 32 e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti di pertinenza agli edifici.

#### **Art. 107 - La città storica**

1. Sono le parti del Capoluogo all'interno delle mura, nelle quali sono conservati, in tutto o in parte, l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti, come si sono formati in epoca antica e pertanto meritevoli di salvaguardia. Si caratterizza per la presenza

di edifici che pur con caratteristiche tipologiche e architettoniche differenti sono riconosciuti di valore storico.

2. Nella città storica, salvo che per le destinazioni d'uso specifiche attribuite per ciascun tessuto o edificio, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal Dm 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico. La formazione di nuovi alloggi autonomi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici posti lungo il Corso Matteotti, piazza della Basilica, piazza Sant'Agostino, piazza del Grano. Lungo tali vie e piazze non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi di piccola dimensione, fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio con vendita diretta), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali e di servizio private: si intendono gli uffici privati in genere, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;

e. strutture ricettive: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i., di cui al precedente art. 30 (Tr);

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli edifici classificati Rs, Rc e Ria, anche gli interventi su edifici classificati Rib dovranno tendere, nel definire la configurazione dell'aspetto esteriore, alla ricostituzione dell'unità culturale del centro storico mediante utilizzazione di caratteri, elementi e materiali di finitura tradizionali come quelli prescritti per il tipo di intervento Ria di cui al precedente art. 17 e riconducibili agli edifici di impianto storico presenti nel settore urbano di cui trattasi.

## **Art. 108 - La città moderna storicizzata**

1. Sono le parti del territorio urbanizzato del Capoluogo il cui impianto urbanistico è stato definito in maniera unitaria tra le due guerre mondiali ed alle quali il piano riconosce significative caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, tali da essere conservate e valorizzate.

2. Nella città moderna, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato esistente, eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità di superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate

La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aerilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal Dm 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: si intendono negozi di piccola dimensione, fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio con vendita diretta), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali e di servizio private: si intendono gli uffici privati in genere, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;

e. strutture ricettive: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i., di cui al precedente art. 30 (Tr);

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli edifici classificati rs, rc e ria, anche gli interventi su edifici classificati rib dovranno tendere, nel definire la configurazione dell'aspetto esteriore, alla ricostituzione dell'unità culturale della "città moderna storicizzata" mediante soluzioni progettuali, forme e materiali di finitura riconducibili ai tipi edilizi che caratterizzano il settore urbano in questione e, più in generale, l'architettura del periodo in cui lo stesso si è formato.

### **Art. 109 - La città consolidata**

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, pur comprendenti tessuti urbanistici con caratteristiche disomogenee.

2. Nella città consolidata, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici dal presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di

mq. 50. Qualora esistano già unità di superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate;

La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal Dm 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);

c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra;

d. direzionali e di servizio private: è ammessa la realizzazione di uffici privati in genere, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

e. strutture ricettive: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i.;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. Laddove all'interno della città consolidata siano presenti aree ed edifici specialistici, destinati a specifiche attività economiche e produttive, identificate con apposita campitura nelle tavole del RU, non è consentito il loro cambio di destinazione d'uso.

## **Art. 110 - La città in trasformazione**

1. Sono le parti del tessuto insediativo di impianto recente, formato lungo le direttrici verso Sinalunga e Rapolano Terme. L'urbanizzazione in direzione lineare, a carattere prevalentemente residenziale, ha spesso portato ad inglobare episodi significativi di edilizia rurale. In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:

- la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e al decoro dei prospetti lungo la viabilità pubblica;
- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenziali, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica.

2. Nelle parti della città in trasformazione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende anche le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.

La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti



aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal D.M. 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi;

d. direzionali private: si intendono gli uffici privati in genere, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;

e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere; negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, bed and breakfast;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. All'interno della città in trasformazione sono presenti aree ed edifici specialistici, destinati a specifiche attività economiche e produttive, identificate con apposita campitura nelle tavole del RU. Per questi edifici non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

## **Art. 111 - Le aree della produzione**

1. Sono così indicate dal RU le aree edificate a prevalente destinazione artigianale e industriale, classificate dal PTCP di Siena come aree produttive d'interesse comunale. In tali aree gli interventi ammessi devono promuovere:

- un appropriato inserimento nel contesto;
- il miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione degli impatti sulle risorse naturali;
- la sistemazione del verde e il decoro degli spazi aperti pertinenziali, con particolare riguardo a quelli che fronteggiano la viabilità pubblica.

2. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Industriale e artigianale
- direzionale
- di servizio
- commerciale, comprendendo medie strutture commerciali di vendita, pubblici esercizi e ristoranti, attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per l'esposizione dei prodotti o che sono esercitabili nella stessa sede unitamente alle attività commerciali all'ingrosso, ai sensi del Codice del commercio. Sono altresì comprese le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti a consegna differita ai sensi del DPGR 15/R/2009. Per destinare a media struttura di vendita una superficie industriale o artigianale è sempre necessaria la previa approvazione di un Piano attuativo.
- commerciale all'ingrosso e depositi

- agricola e attività connesse

In tutto il territorio del Comune di Asciano non sono ammesse le attività a rischio di incidente rilevante.

**3.** Per interventi con cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale e direzionale i proprietari dovranno sottoscrivere apposita convenzione, con la quale si impegnino a realizzare la riqualificazione del fronte strada. Gli interventi devono riguardare la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'esercizio commerciale e comunque delle attività con affaccio su fronte strada, ed eventualmente degli spazi pubblici prospicienti. Il progetto del sistema degli spazi aperti dovrà essere in grado di valorizzare la loro capacità di costituire luoghi riconoscibili, collegati e sicuri, continui, aumentando la qualità ambientale e paesaggistica della strada. Dovranno inoltre essere ceduti spazi pubblici in ragione minima dell'80% della SUL interessata dal mutamento di destinazione d'uso, di cui almeno la metà da adibirsi a parcheggio.

**4.** Nelle aree fronte strada, l'incremento diffuso dell'equipaggiamento vegetazionale deve garantire una quantità minima complessiva di 20 alberi/ha e di 30 arbusti/ha appartenenti a specie autoctone o naturalizzate, dialogando con il paesaggio aperto; per la loro piantumazione si prescrive un progetto adeguato al fine di valorizzare con un disegno opportuno l'ambito oggetto di intervento. Dovranno quindi essere concordate con l'Amministrazione Comunale la scelta dei materiali, delle specie arboree e arbustive, delle recinzioni e dell'arredo urbano in genere.

**5.** Nei nuovi interventi:

- è da privilegiare una disposizione degli edifici che non risulti casuale e disordinata, ma coerente con la struttura del paesaggio e costituisca un disegno compatto, che persegua il contenimento del consumo di suolo;

- il passaggio delle relazioni paesaggistiche non deve essere compromesso dalla sistemazione degli edifici. È opportuno fornire le aree di varchi, relazionati alla struttura del paesaggio, costituiti da spazi aperti opportunamente progettati a verde, utili a garantire le connessioni ecologiche (ad esempio non creare barriera verso i corsi d'acqua), l'accessibilità ai luoghi, la visibilità da e verso i luoghi, fornire spazi aperti per usi collettivi e la qualità delle persone. Una buona dotazione di spazi aperti opportunamente progettata, relazionata al contesto paesaggistico e dotata di equipaggiamento vegetale è utile inoltre a tutelare l'ambiente ed ad inserire gli insediamenti nel paesaggio, a rendere più gradevoli esteticamente gli ambienti di vita;

- le tipologie architettoniche, le caratteristiche dei materiali e dei colori per i capannoni e per il costruito in genere, pur nella loro semplicità costruttiva non devono risultare incoerenti con i caratteri del contesto paesaggistico. L'edificio pur nella sua semplicità costruttiva, deve essere dotato di un proprio aspetto dignitoso. I pannelli fotovoltaici e/o solari (e gli impianti per l'energia rinnovabile in genere) devono essere integrati all'interno dell'architettura degli edifici, o comunque opportunamente sistemati a terra secondo un disegno coerente e ordinato rispetto alla morfologia dell'insediamento e al disegno di paesaggio;

- le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono preferibilmente realizzate con pavimentazioni drenanti e con una buona dote di equipaggiamento vegetale opportunamente progettata in relazione al contesto paesaggistico, in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima;

- la scelta delle specie arboree e arbustive, soprattutto utili a integrare piuttosto che a nascondere e a creare barriere, deve essere coerente al contesto paesaggistico. Sono pertanto fortemente sconsigliate le specie arboree esotiche quali il cipresso dell'Arizona, thuje e va limitato l'uso del pioppo cipressino e del cipresso comune, mentre risultano generalmente più efficaci le specie arboree a chioma larga e a foglia caduca.

## **Art. 112 - I nuclei satelliti di Asciano**

1. Camparboli, Il Giardino e il Castellare sono nuclei satelliti del Capoluogo e mantengono caratteri molto diversi tra di loro: aggregato lineare lungo strada l'uno, mentre gli altri sono nuclei isolati o aggregati di case coloniche. Sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

2. Nel Sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;

b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

c. commerciale: è consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato;

d. direzionali private: non è consentita l'introduzione di attività direzionali;

e. strutture ricettive: sono consentite le strutture alberghiere ed extralberghiere;

f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

g. agricole, connesse ed integrative.

3. Visti i caratteri del contesto, gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- è prescritto l'utilizzo, per le parti intonacate, di intonaco a base di calce nella gamma dei colori caldi delle terre ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo; è prescritto, in alternativa, l'uso, come materiali di rivestimento come il del mattone facciavista;

- il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole di recupero o di tipo invecchiato;

- non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e gli interventi sulla copertura, se a falde, devono essere realizzati evitando di introdurre altri elementi non tradizionali nella composizione del tetto;

- gli infissi dovranno mantenere forme e dimensioni tradizionali, ed essere privi di serrande o altri oscuramenti estranei alla tradizione locale;

- i cavi della rete telefonica ed elettrica dovranno essere interrati o collocati razionalizzando i percorsi in vista, sia quelli aerei, sia quelli sulle murature.

4. Per gli edifici residenziali per i quali si prevede il tipo d'intervento **ri b**, si applicano i criteri di cui all'art. 18 delle presenti Norme per gli ambiti urbani.

## **Art. 113 - Le frazioni urbane**

(Chiusure, Stazione di Castelnuovo Berardenga e Torre a Castello)

1. Le frazioni urbane, Chiusure, Castelnuovo Berardenga e Torre a Castello caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.

**2.** Nelle frazioni urbane sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
- b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;
- c. commerciale: è consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato;
- d. direzionali private: si intendono gli uffici privati, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;
- e. strutture ricettive: alberghiere ed extralberghiere;
- f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;
- g. agricole, connesse ed integrative.

**3.** Per il centro storico di Chiusure e la frazione di Torre a Castello, fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli edifici classificati rs, rc e ria, anche gli interventi su edifici classificati Rib dovranno tendere, nel definire la configurazione dell'aspetto esteriore, alla ricostituzione dell'unità culturale dei centri, mediante utilizzazione di caratteri, elementi e materiali di finitura tradizionali come quelli prescritti per il tipo di intervento Ria di cui al precedente art. 17 e riconducibili agli edifici di impianto storico presenti nelle stesse frazioni di cui trattasi.

## Capo II - Qualità degli insediamenti

### Art. 114 - Componenti per la qualità degli insediamenti

1. Sono componenti essenziali della qualità degli insediamenti, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della L.R. 1/2005;
- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;
- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);
- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci di cui all'articolo 10, comma 2, lettera b);
- g) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali della città, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.

### Art. 115 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi di trasformazione, previsti dal RU, devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. E' per questo richiesto che i Progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, i parametri di carattere qualitativo, che devono essere valutati negli interventi di trasformazione sono:

- a) qualità urbanistica, rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e delle relazioni tra il medesimo e la struttura dell'ambito nella quale l'intervento si inserisce o si relaziona;
- b) qualità infrastrutturale, rappresentata dalla qualità (caratteristiche e corredo delle strade, tipologia delle altre reti) e dall'efficienza (sezioni, pendenza, dispositivi per la mitigazione degli effetti del traffico per le strade, distribuzione e dotazione di parcheggi, capacità e prestazioni delle altre reti,) delle infrastrutture che servono l'area o che ci si propone di realizzare a servizio dell'area medesima o dell'intorno;
- c) qualità degli spazi pubblici e di uso collettivo, rappresentata dalla qualità degli spazi pubblici (le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che

tali spazi sono chiamati ad assolvere) di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono;

d) qualità architettonica, rappresentata dalla cura e completezza degli elaborati presentati, dal processo seguito per la progettazione degli edifici e degli spazi aperti, dalle tecniche costruttive e dai materiali proposti, dalla coerenza intrinseca al progetto e quella con il contesto dell'intervento;

e) qualità ecologica e sostenibilità, rappresentata dal livello di rispondenza agli indirizzi in materia di edilizia sostenibile di cui al presente titolo;

f) qualità ambientale, rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati all'eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare e dal rispetto delle stesse condizioni ambientali date dal contesto (l'andamento dei suoli, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, la presenza di vegetazione non colturale e di connettività ecologica, ecc.) e della maglia fitta di cui al successivo art. 123.

3. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

4. Nei centri abitati, ai fini della qualità degli insediamenti, si applicano anche le disposizioni per la qualificazione del suolo pubblico e gli interventi di compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

### **Art. 116 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico**

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico e a verde, per i quali, nell'*Allegato 1 – Schede d'indirizzo dei PA e IC*, si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

Costituiscono componenti del sistema del verde, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) il verde urbano;
- b) il verde di connettività urbana;
- c) il verde attrezzato.

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

a) nell'ambito stradale

- filari alberati di nuovo impianto o di riqualificazione delle viabilità;
- fasce verdi a protezione di determinati attrezzature, insediamenti o infrastrutture, per l'ambientazione e la riduzione dell'impatto paesaggistico;
- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del RU, vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico;
- interventi per il rafforzamento delle reti ecologiche, di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione (corsi d'acqua);

- piazze e giardini pubblici o spazi di relazione, che possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze giardino ornamentali e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;
- aree per il gioco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;
- parchi urbani;
- percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;
- aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

### **Art. 117 - Filari alberati**

1. Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, ai percorsi pedonali e/o ciclabili, alle eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.
2. I filari alberati, oltre a svolgere funzioni di ombreggiamento e di qualificazione formale del sistema urbano e dello spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili, concorrono anche a garantire un'importante funzione di riequilibrio ambientale, contribuendo a compensare le emissioni di anidride carbonica.
3. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde.

### **Art. 118 - Fascia verde**

1. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o arborata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale.
2. La fascia verde favorisce l'abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture stradali e dalle aree produttive o quelle a maggiore impatto ambientale.
3. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra.

### **Art. 119 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità**

1. Come già definito al precedente art. 25, comma 1, lettera c), si prescrive che ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Il RU, inoltre, stabilisce la percentuale di suolo permeabile (indice di permeabilità), che deve essere garantita negli spazi aperti, all'interno dei tessuti edificati, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica e all'interno delle aree di nuovo impianto:
  - tale indice non potrà essere inferiore al 35% negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di nuovo impianto; le acque meteoriche non devono essere convogliate altrove

mediante canalizzazioni e si prescrive altresì che si utilizzino sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti.

- in presenza di situazioni documentate, che impediscano il mantenimento della permeabilità dei suoli secondo le quantità sopra specificate, è prescritto il mantenimento di una quantità minima di suolo permeabile pari al 25%, mentre per le parti in eccedenza a tale valore si dovrà comunque garantire la raccolta e il rilascio differenziato delle acque meteoriche, ricorrendo a modalità e materiali che ne consentano l'infiltrazione e la ritenzione.

2. Tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

### **Art. 120 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno**

1. Negli ambiti urbani, sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e nel rispetto delle presenti norme, inoltre si dovrà osservare:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire l'assorbimento delle acque meteoriche mediante sistema di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia e successiva infiltrazione nel terreno e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;

- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, la maggiore superficie permeabile prevista fino al 35% dalle presenti norme può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di cemento o asfalto.

### **Art. 121 - Aree a verde privato, interventi pertinenziali, piscine, pavimentazioni esterne e recinzioni in ambito urbano**

1. Sono definite aree a verde privato quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione di dettaglio rilevata dalle tavole di progetto o dalle presenti norme, costituiscono le aree di pertinenza delle abitazioni all'interno dei centri abitati, come definiti dal presente RU.

2. Le aree a verde privato, nel loro stato di giardino o di orto, devono essere mantenute decorosamente.

3. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la



predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

4. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e turistico ricettivo e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati e purché vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili e piantumabili del 25% della Superficie fondiaria. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- per quelle ad uso residenziale privato la superficie della vasca non dovrà superare mq 60; la profondità media non dovrà superare i ml 1,8. La forma dell'invaso dovrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra, mentre non si danno restrizioni per colori e rivestimenti;
- per le piscine a servizio delle attività alberghiere la forma e la dimensione della superficie della vasca è libera;
- in ogni caso l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale, né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

6. In tutto il sistema, per ciò che riguarda le nuove recinzioni o per la manutenzione e la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e mattoni a faccia vista o intonacata o siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepi.

#### **Art. 122 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti**

1. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, nonché nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere siti da destinare alla realizzazione di attrezzature ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

2. Nelle previsioni di cui al comma 1, si deve tenere conto delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che la distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati, come supermercati e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, che a loro volta dovrebbero sempre esserne dotate.

3. Le attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.