

# Regolamento Urbanistico

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**Arch. Giovanni Parlanti**  
capogruppo

**Arch. Gabriele Banchetti**  
**Arch. Danilo Grifoni**  
**Arch. Alessandro Melis**  
**Arch. Giulia Gori**  
**Veneto Progetti**  
Studi urbanistici

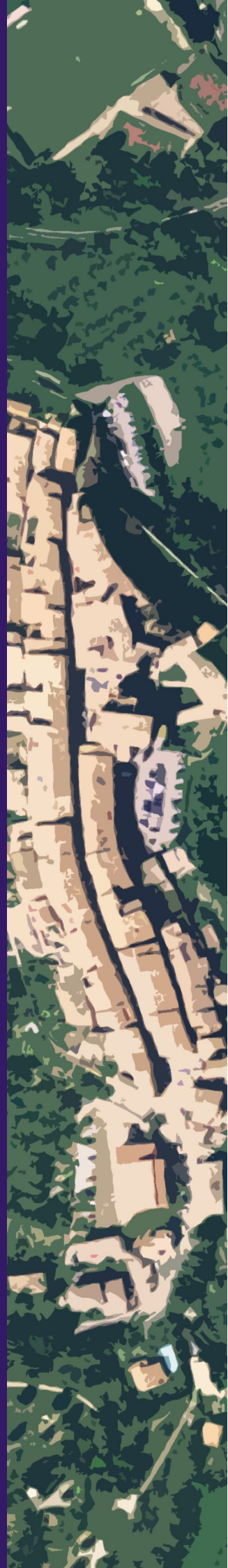
**DRE.am ITALIA**  
Studi ambientali - Valutazione Integrata - VAS

**Geol. Mauro Cartocci**  
**Geol. Alessandro Ciali**  
Studi geologici

**Dott. Emiliano Bravi**  
Sindaco

**Dott. Flavio Lippi**  
Assessore

**Geom. Antonio Bassi**  
Responsabile Ufficio Tecnico



<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.1. Definizioni .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>8</b>
<b>Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico.....</b>	<b>8</b>
<b>Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione .....</b>	<b>8</b>
<b>Art.7. Regolamento Edilizio .....</b>	<b>9</b>
<b>Art.8. Misure generali di salvaguardia del PIT .....</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO I – MODALITA’ DI INTERVENTO .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>10</b>
<b>Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica ...</b>	<b>10</b>
<b>Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi .....</b>	<b>11</b>
<b>Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione.....</b>	<b>12</b>
<b>Art.13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.....</b>	<b>12</b>
<b>Art.14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.....</b>	<b>12</b>
<b>Art.15. Classificazione dello standard per parcheggi .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....</b>	<b>15</b>
<b>Art.16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico ...</b>	<b>15</b>
<b>Art.17. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo.....</b>	<b>16</b>
<b>Art.18. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione, cambio di destinazione d’uso.....</b>	<b>23</b>
<b>Art.19. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....</b>	<b>24</b>
<b>Art.20. Criteri di intervento .....</b>	<b>27</b>
<b>TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI .....</b>	<b>32</b>
<b>Art.21. Definizioni e Parametri Urbanistici .....</b>	<b>32</b>
<b>Art.22. Definizioni e Parametri Edilizi.....</b>	<b>32</b>
<b>Art.23. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all’edilizia sostenibile.....</b>	<b>38</b>
<b>TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”-AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA .....</b>	<b>40</b>
<b>Art.24. Disposizioni generali.....</b>	<b>40</b>
<b>Art.25. Articolazione delle zone agricole .....</b>	<b>41</b>
<b>Art.26. Disciplina per i nuovi edifici rurali .....</b>	<b>41</b>
<b>Art.26.1 - Abitazioni rurali.....</b>	<b>41</b>

Art.26.2 - Annessi Rurali .....	42
Art.26.3 - Manufatti ai sensi dell'art.17.13 del P.S.....	42
<b>Art.27. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale. ....</b>	<b>42</b>
Art.27.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi.....	42
Art.27.2 - Caratteristiche dei nuovi annessi rurali .....	44
<b>Art.28. Edifici produttivi in zona agricola.....</b>	<b>46</b>
<b>Art.29. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>46</b>
Art.29.1 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola .....	46
Art.29.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola.....	47
Art.29.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola.....	47
Art.29.4 - Piscine pertinenziali .....	48
<b>Art.30. Sistema Territoriale delle colline agricole .....</b>	<b>49</b>
<b>Art.31. Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche.....</b>	<b>50</b>
<b>Art.32. Sistema Territoriale di Poggio Casalone.....</b>	<b>51</b>
<b>Art.33. Sistema Territoriale delle Colline Metallifere .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI .....</b>	<b>53</b>
<b>Art.34. Sistema Insediativo .....</b>	<b>53</b>
Art.34.1 - Centri storici – A1 .....	53
Art.34.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B.....	57
Art.34.3 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT .....	61
<b>Art.35. Sistema dei servizi turistici.....</b>	<b>62</b>
Art.35.1 - Castelli, Borghi Storici e Ville (Zona A2).....	62
Art.35.2 - Zone per insediamenti esistenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo (Zone T1) .....	64
Art.35.3 - Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche (Zone T2) .....	64
Art.35.4 - Aree turistiche termali esistenti (Zone T3) .....	65
Art.35.5 - Aree per attrezzature sportive all'aperto (Zone T4).....	65
<b>Art.36. Sistema delle attività produttive e della geotermia.....</b>	<b>65</b>
Art.36.1 - Zone produttive di completamento (Zone D1).....	66
Art.36.2 - Zone produttive soggette a intervento diretto convenzionato (Zone D2).....	66
Art.36.3 - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D3).....	67
Art.36.4 - Zone per la produzione di energia di completamento (Zone Dg.1) .....	68
Art.36.5 - Zone per la produzione di nuovo impianto (Zone Dg.2).....	69
Art.36.6 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (Zone Dg.3) .....	69
Art.36.7 - Zone per pozzi geotermici (Zone Dg.4) .....	69
Art.36.8 - Vapordotti.....	70
<b>Art.37. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 1/2005 .....</b>	<b>70</b>

<b>Art.38. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F) .....</b>	<b>70</b>
Art.38.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1.....	71
Art.38.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2.....	71
Art.38.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3.....	71
Art.38.4 - Zone per impianti tecnologici: F4.....	72
<b>Art.39. Aree agricole interne al limite urbano.....</b>	<b>72</b>
Art.39.1 - Aree agricole interne al sistema insediativo:E0.....	72
Art.39.2 - Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo:E0p .....	72
<b>CAPO III - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....</b>	<b>74</b>
<b>Art.40. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .....</b>	<b>74</b>
<b>Art.41. Impianti fotovoltaici e solari termici.....</b>	<b>74</b>
<b>Art.42. Impianti a biomasse .....</b>	<b>75</b>
<b>Art.43. Impianti eolici.....</b>	<b>75</b>
<b>Art.44. Criteri generali per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .....</b>	<b>75</b>
<b>CAPO IV - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA' .....</b>	<b>77</b>
<b>Art.45. Caratteri generali.....</b>	<b>77</b>
<b>Art.46. Zone destinate alla viabilità veicolare.....</b>	<b>77</b>
<b>Art.47. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale .....</b>	<b>78</b>
<b>Art.48. Verde di arredo stradale e viali alberati.....</b>	<b>79</b>
<b>CAPO V - ZONE SPECIALI.....</b>	<b>80</b>
<b>Art.49. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa .....</b>	<b>80</b>
<b>Art.50. Aree di rispetto cimiteriale. ....</b>	<b>80</b>
<b>CAPO VI - Norme Finali.....</b>	<b>81</b>
<b>Art.51. Barriere architettoniche.....</b>	<b>81</b>
<b>Art.52. Salvaguardie e norme transitorie.....</b>	<b>81</b>
<b>TITOLO V: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO .....</b>	<b>82</b>
<b>Art.53. Suolo e Sottosuolo.....</b>	<b>82</b>
<b>Art.54. Regimazione delle acque superficiali .....</b>	<b>84</b>
<b>Art.55. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale .....</b>	<b>84</b>
<b>Art.56. Opere di difesa idraulica .....</b>	<b>84</b>
<b>Art.57. Pozzi e bacini idrici .....</b>	<b>85</b>
<b>Art.58. Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi .....</b>	<b>85</b>
<b>Art.59. Disciplina delle Aree Sensibili .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.60. Tutela dei corsi d'acqua .....</b>	<b>86</b>
<b>Art.61. Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica .....</b>	<b>87</b>
Art.61.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni .....	88
Art.61.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli.....	88

Art.61.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata .....	89
Art.61.4 - Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata .....	90
<b>Art.62. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica .....</b>	<b>90</b>
Art.62.1 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata.....	91
Art.62.2 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica elevata.....	91
<b>Art.63. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica .....</b>	<b>92</b>
<b>Art.64. Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino del fiume Ombrone.....</b>	<b>92</b>
<b>Art.65. Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino Toscana Costa .....</b>	<b>93</b>
<b>Art.66. Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio extraurbano.....</b>	<b>93</b>
<b>TITOLO VI: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE.....</b>	<b>95</b>
<b>Art.67. Generalità.....</b>	<b>95</b>
<b>Art.68. Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente.....</b>	<b>95</b>
Art.68.1 - Elaborati di progetto.....	95
<b>Art.69. Struttura di valutazione .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.70. Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT) .....</b>	<b>96</b>
<b>Art.71. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna .....</b>	<b>97</b>
Art.71.1 - Disposizioni generali .....	97
Art.71.2 - SIR-SIC Cornate e Fosini, Riserva Naturale di Cornocchia, Riserva Statale di Palazzo, Aree di Rispetto Paesaggistico.....	97
<b>Art.72. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo ..</b>	<b>98</b>
Art.72.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee .....	98
Art.72.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo .....	98
<b>Art.73. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali .....</b>	<b>99</b>
Art.73.1 - Prelievi da acque superficiali .....	99
<b>Art.74. Disposizioni generali relative al risparmio idrico .....</b>	<b>99</b>
<b>Art.75. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque .....</b>	<b>100</b>
Art.75.1 - Monitoraggio .....	100
Art.75.2 - Elaborati di progetto.....	100
Art.75.3 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera .....	101
<b>Art.76. Disposizioni per la limitazione dell’inquinamento acustico .....</b>	<b>101</b>
<b>Art.77. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti .....</b>	<b>102</b>
<b>Art.78. Terre e rocce di scavo .....</b>	<b>102</b>
<b>Art.79. Disposizioni per il risparmio energetico .....</b>	<b>103</b>
Art.79.1 - Disposizioni generali .....	103
Art.79.2 - Disposizioni particolari.....	104
Art.79.3 - Impianti d’illuminazione esterna .....	105
<b>Art.80. Disposizioni per la limitazione dell’inquinamento elettromagnetico .....</b>	<b>105</b>
Art.80.1 - Monitoraggio .....	105

Art.80.2 - Disposizioni generali .....	106
<b>Art.81. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio e alle principali previsioni urbanistiche .....</b>	<b>106</b>
Art.81.1 - Qualità delle acque superficiali. Depurazione delle acque .....	106
Art.81.2 - Aree in dissesto .....	107
Art.81.3 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica.....	107
<b>Art.82. Tutela del paesaggio.....</b>	<b>107</b>
<b>Art.83. Valutazione degli Effetti Ambientali.....</b>	<b>108</b>
Art.83.1 - Ambiti di applicazione .....	108
Art.83.2 - Struttura della procedura di valutazione.....	109
Art.83.3 - Struttura di valutazione.....	109
Art.83.4 - Ambiti di studio .....	109
Art.83.5 - Indicatori ambientali.....	110

# **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art.1. Definizioni**

1. Il Presente Regolamento Urbanistico costituisce atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della L.R.1/2005 e s.m.i..
2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale.
3. Esso disciplina ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, in altre parole in dipendenza da specifiche normative, sono subordinate ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

## **Art.2. Contenuti del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.55 della L.r. 3 gennaio 2005 n.1, contiene:
  - a) la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati;
  - b) la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano complesso di intervento di cui all'art. 56 della legge regionale 03.01.2005 n. 1, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - c) la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
  - d) la individuazione delle aree, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi;
  - e) la determinazione degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d) consentiti all'esterno dei centri abitati.
  - f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
  - g) la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
  - h) la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e dell'art. 3 della L.R. 22.07.1998 n. 38.
2. Il Regolamento Urbanistico contiene inoltre:
  - a) la definizione delle fattibilità per fattori geologici, sismici e idraulici degli interventi di trasformazione dell'esistente e/o di nuova previsione ai sensi del DPGR n.53/R 25.10.2011;
  - b) indicazioni e prescrizioni per la redazione della relazione geologica e geotecnica e sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geologiche, e delle prospezioni geognostiche e geofisiche.

## **Art.3. Elaborati del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Struttura Territoriale scala 1:25.000 Tavola 1
- b) Carta dei Vincoli scala 1:10.000 Tavola 2 Est, Tavola 2 Ovest;

- c) Carta della disciplina del Suolo – Le aree agricole – scala 1:10.000 Tavola 3 Est, Tavola 3 Ovest;
- d) Carta della disciplina del suolo-Riserva Naturali Statali Tavola 4A e Tavola 4B, scala 1:5.000;
- e) Carta della disciplina del suolo- Tavola 5 - Riserva Naturale Interprovinciale Cornate e Fosini, scala 1:5.000;
- f) Carta della disciplina del suolo- Tavola 6 Radicondoli, scala 1:2.000;
- g) Carta della disciplina del suolo- Tavola 7 Belforte, scala 1:2.000;
- h) Carta della disciplina del suolo- Tavola 8 Servizi per il Turismo, lo Sport ed il Termalismo, scala 1:5.000;
- i) Carta della disciplina del suolo- Tavola 9 Servizi per il Turismo Rurale, scala 1:5.000;
- l) Carta della disciplina del suolo- Tavola 10 Le attività Produttive e la Geotermia, scala 1:5.000 e 1:2.000;
- m) Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente in territorio rurale, Volume 1a – Sistema delle Colline Agricole, Volume 1b – Sistema delle Colline Agricole Volume 2 – Sistema delle Ville e delle Fattorie Storiche, Volume 3 – Sistema di Poggio Casalone, Volume 4 - Sistema delle Colline Metallifere.
- n) Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente Urbano, Volume 1 – Radicondoli, Volume 2 – Belforte.
- o) Documento di Valutazione Ambientale Strategica
- p) Relazione Generale
- q) Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche, Relazione-Schede e Tav.11.
- r) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A ( Elenco degli edifici di rilevante valore e di valore), B ( Normativa Urbanistica Specifica) i, C (Individuazione delle funzioni del Centro Storico), D (Schede delle aree idonee all'istallazione di impianti fotovoltaici), E (prescrizioni geologiche e ambientali), F (Dimensionamento e verifica standards), G (Schedatura fabbricati con ampliamenti)
- s) Studio Energetico Comunale
- t) Elaborati geologici in scala 1:2.000/1:5.000 delle UTOE insediative e produttive:
- Carta geologica - Tavole G.1.a/b
  - Carta Litologico-tecnica e dei dati di base – Tavole G.2.a/b
  - Carta geomorfologica – Tavole G.3.a/b
  - Studi di microzonazione sismica di I° livello:
    - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi – Tavola MS.1
    - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) – Tavole MS.2.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità geologica – Tavole G.4.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità idraulica – Tavole G.5.a/b
  - Carta delle aree a pericolosità sismica – Tavole G.6.a/b
  - Carta di Adeguamento ai Piani delle Autorità di Bacino competenti – Tavole G.7.a/b
  - Carta della vulnerabilità degli acquiferi – Tavole G.8.a/b/c/d<sup>1</sup>
  - Carta della Fattibilità – Tavole RU.1.a/b/c
- u) Verifiche idrauliche del Fosso Fiumarello

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n. 37



#### **Art.4. Validità ed operatività del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo.
2. Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione, ai sensi dell'art.55 comma 5 L.R. 1/05; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi, non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata o a permesso di costruire convenzionato ovvero non sia stato legittimamente attivato atto unilaterale d'obbligo laddove, ne sia previsto il rilascio a favore del Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo o al deposito di S.C.I.A.
3. Ai sensi dell'art.13 L.R.1/05, alla scadenza di ogni quinquennio dall' approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti.
4. Le previsioni di cui al comma 2 e 3 possono essere reiterate con variante al Regolamento Urbanistico ovvero attraverso qualunque atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
5. L'Amministrazione Comunale, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo, anche su segnalazione dei cittadini al Garante dell'Informazione. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo potrà conseguentemente procedere a varianti finalizzate alla tutela ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto urbano.
6. L'Amministrazione Comunale procederà, entro tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, alla verifica della sua attuazione, attraverso un monitoraggio dei programmi delle opere pubbliche e/o private convenzionate e degli interventi privati ad esse collegati. L'Amministrazione Comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzata alla concertazione del programma stesso. A seguito di detto monitoraggio potranno essere adottate varianti al Regolamento Urbanistico relative ai comparti soggetti a P. A. di iniziativa privata non ancora attivati.

#### **Art.5. Varianti al Regolamento Urbanistico**

1. le varianti al regolamento urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 1/05 e s.m.i.

#### **Art.6. Valutazione degli effetti della trasformazione**

1. Quand'anche un suolo in conformità alla disciplina vigente sia suscettibile di edificazione non si potrà procedervi laddove le aree interessate manchino sia pur parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso peraltro, potrà darsi luogo ad edificazione laddove l'interessato si obblighi ad eseguire le predette opere nei modi ,tempi e con le garanzie stabilite dal Comune in conformità alla vigente disciplina locale.
2. La realizzazione di interventi dai quali conseguano nuove destinazioni residenziali, è comunque subordinata alle seguenti verifiche:
  - a) disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;

b) capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;

c) capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

3. In allegato alla richiesta di titolo abilitativo, dovranno obbligatoriamente essere presenti le relative certificazioni delle Società Gestrici, che dimostrino l'effettiva disponibilità all'erogazione dei servizi.

### **Art.7. Regolamento Edilizio**

1. Le presenti Norme sono integrate dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. In caso di contrasto, di difformità di definizione, e di deroghe prevalgono comunque le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del R.U. e del P.S.

### **Art.8. Misure generali di salvaguardia del PIT**

1. Sono efficaci le salvaguardie del PIT di cui all'art.36 (Lo Statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia) ed all'art.37 (Normativa transitoria relativa alle direttive di urbanistica commerciale).

# **TITOLO II: ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **CAPO I – MODALITA' DI INTERVENTO**

### **Art.9. Strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico**

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire Convenzionato
- SCIA

b) Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/05

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

2. Il Regolamento Urbanistico individua, con i propri elaborati grafici, specifiche perimetrazioni delimitanti Aree di Trasformazione (AT) all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

d) Piano complesso di intervento

3. L'attuazione delle forme di concertazione e perequazione, e della programmazione degli interventi, possono essere contemplate dai Piani Complessi di Intervento che l'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre ai sensi dell'art. 56 della L.R. 1/2005. La redazione del Programma Complesso di Intervento può essere avviata, mediante il pubblico avviso di cui all'art. 13 del reg. 3r/2007, finalizzato alla raccolta di proposte di attuazione degli obiettivi e degli interventi previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. In particolare il Programma Complesso di Intervento come previsto dall'art. 53 comma 4 lett. b della L.R. 1/2005 o il pubblico avviso di cui all'art. 13 del citato regolamento 3r/2007.

### **Art.10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica**

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati delle presenti norme, sono da ritenersi valide le indicazioni degli allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.

2. Le Superfici Territoriali, fondiari e i lotti edificabili, sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico.

3. Ai fini della corretta applicazione delle NTA, il Regolamento Edilizio esplicherà la definizione e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi nonché le articolazioni normative, per il corretto sviluppo del territorio, in applicazione della legislazione vigente. In attesa dell'approvazione del Regolamento Edilizio si intendono pertanto confermate le norme edilizie previgenti in quanto compatibili con le presenti norme.

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

## **Art.11. Caratteristiche dei Piani Attuativi**

1. I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 1/05 e sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL)
- b) I Piani Particolareggiati (PP)
- c) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)
- d) I Piani di Recupero (PdR)

2. Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico (AT) nelle tavv. in scala 1/2000.

3. La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dall'art. 65 e succ. della L.R. 1/05 e s.m.i..

4. Ove non diversamente specificato dal Regolamento Edilizio i piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di R.U. in scala 1:2000;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1:500 o 1:1000, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:500 o 1:1000, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico - architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

5. Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme

6. I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

### **Art.12. Piani Attuativi convenzionati e Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale in corso di realizzazione**

1. I piani attuativi già convenzionati alla data di conseguita efficacia del Regolamento Urbanistico ed i piani di miglioramento agricolo di cui alla L.R. n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in corso di realizzazione alla predetta data, anche se non conformi al R.U. potranno essere attuati in conformità alla Convenzione o al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, alle N.T.A. specifiche e disciplina vigente al momento della stipulazione della Convenzione.

2. Eventuali varianti potranno peraltro apportarsi solo se conformi alla disciplina introdotta dal R.U.

3. In riferimento al Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale relativo all'azienda di Tegoni approvato con delibera di Giunta Comunale n.71 del 05.06.2006, si precisa che eventuali varianti a tale Programma, dovranno attenersi ai parametri urbanistici-edilizi ivi indicati.

### **Art.13. Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte di privati.**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standards fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari del Permesso di costruire, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:

a) sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;

b) approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

c) presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

### **Art.14. Criteri generali relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.**

1. Il R.U., in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standards di mq. 24/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato	12 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo	4,5 mq./ab.
- aree per attrezzature di interesse comune	3,5 mq./ab.
- aree per parcheggi	4 mq./ab.

2. Fatte salve le specificazione contenute nelle schede di comparto di cui all'allegato, ad ogni nuovo abitante insediato, a seguito della formazione di piani attuativi sia che prevedano nuova edificazione sia che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, dovrà corrispondere una dotazione di 1 mq./ 24 di aree a standard, da reperire nell'ambito dello stesso piano.

3. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante il volume o la superficie utile lorda. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di 150 mc - equivalente a 50 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

4. La dotazione di aree a standards, per i piani attuativi relativi ad interventi di nuova edificazione e/o demolizione e ricostruzione, non devono essere inferiori a mq.80 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento di attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq.15 ogni mq.100 di S.T. di attività produttive, escluse le sedi viarie.

5. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso: in ogni caso sui parametri sopraindicati prevalgono -ove maggiori- le quantità assolute di area a standard indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate alle presenti Norme (allegato B).

## **Art.15. Classificazione dello standard per parcheggi**

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

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

P2: parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (privati)

2. I P1 nei comparti urbanistici e nei piani attuativi (AT, IDC ) devono rispettare i valori assegnati nelle singole schede allegate alle presenti norme. Nei casi tali parametri non siano presenti devono essere soddisfatti i parametri dimensionali di cui al presente articolo.

3. Ai fini delle verifiche delle superfici a parcheggio valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfici a parcheggio sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso .

4. Nelle zone B0, B1, B2, per gli interventi consentiti dalla disciplina di zona nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento. Nelle zone A non sono richiesti i parcheggi pubblici di tipo P1.

5. Nelle zone A, B0, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento, indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P2, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti da apposito regolamento comunale. Nelle zone B1 e B2, dovranno invece essere necessariamente reperiti i parcheggi di tipo P2.

### Residenza

6. I parcheggi di tipo P1, nelle zone B0, B1 e B2 debbono essere pari a un posto auto per ogni alloggio.

7. I parcheggi di tipo P2, da reperire all'interno delle aree di pertinenza esclusiva, debbono essere nella misura minima di due posti auto, comunque di superficie non inferiore a 24 mq., escluso la sede viaria, per ogni appartamento.

### Attività direzionali - Sanitarie - Socio sanitarie

8. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

9. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di mq 20 per ogni 100 mq di superficie utile destinata alle attività.

10. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

#### Attività commerciali

11. Per gli esercizi commerciali i parcheggi di tipo P2 sono distinti in:

- parcheggi per la sosta stanziale (P2.a) dimensionati nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma della L. 122/89 maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione (P2.b) dimensionati nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita.
- Per gli esercizi di vicinato i P2.b sono dimensionati nella misura minima di 1 mq./1 mq. di S. V.

12. Nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di tipo P1 e P2, all'interno delle zone A, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi previsti e con le modalità determinate da apposito regolamento.

#### Cinema – Teatri – Locali per spettacolo

13. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq. di S.U. destinata alle attività.

14. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura di 60 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

Pubblici esercizi (Ristoranti – Trattorie – Bar – ecc.)

15. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

16. I parcheggi di tipo P2 sono dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

#### Attività produttive

17. I parcheggi di tipo P1 e P2 sono dimensionati ciascuno in ragione di 20 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

#### Attività ricettive – Alberghiere ed extra alberghiere

18. I parcheggi di tipo P1 sono dimensionati in ragione di 40 mq ogni 100 mq di S.U. destinata alle attività.

19. Per le attrezzature alberghiere e similari i parcheggi di tipo P2 debbono essere dimensionati come minimo in ragione di 1 posto auto per ogni camera o unità abitative o piazzola e debbono essere collocati nelle aree di pertinenza o adiacenti alla struttura ricettiva.

## **CAPO II – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **Art.16. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel territorio comunale sia dei centri abitati che del patrimonio rurale condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente in Territorio Rurale e Urbano, facente parte di questo Regolamento Urbanistico.

2. Sulla base delle classi di valore elencate sono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle presenti norme.

3. In mancanza di titolo abilitativo, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi.

4. Le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso ammesse riportate sulle schede rappresentano solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione. La variazione della destinazione d'uso dei fabbricati è disciplinata all'interno dei singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.<sup>2</sup>

5. Gli edifici esistenti sono classificati:

- a) Edifici Vincolati (**E.V.**) – definiti secondo l'art. 13.3 delle NTA del P.S.;
- b) Edifici di rilevante valore architettonico (**E.R.V.**) – definiti secondo l'art. 13.4 delle NTA del P.S.;
- c) Edifici di valore paesistico di tipo A (**E.V.P.A.**) – definiti secondo l'art. 13.5 delle NTA del P.S.;
- d) Edifici di valore paesistico di tipo B (**E.V.P.B.**) – sono i fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo A), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell'immagine del territorio;

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n.1, 24, 25, 29, 35



- e) Edifici di valore paesistico di tipo C (**E.V.P.C.**) – sono i fabbricati di valore architettonico minore rispetto alla classe precedente (tipo B), posizionati sotto il profilo paesaggistico in aree che contribuiscono alla composizione dell'immagine del territorio;
- f) Edifici di valore (**E.Va.**) – corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;
- g) Edifici con elementi di valore (**E.E.V.**) – corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche ed insediative sono da tutelare e preservare le parti significative (le schede dei fabbricati indicano quali sono le parti significative)
- h) Edifici senza valore (**E.S.V.**) – corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

### **Art.17. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo**

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

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) interventi di restauro su immobili notificati
- e) ristrutturazione edilizia
- f) recupero di fabbricati diruti

2. La normativa che segue raggruppa le categorie di intervento ammesse dando luogo a livelli di intervento con le relative definizioni ad esclusione del precedente punto f "recupero di fabbricati diruti"

3. Il Livello di Intervento con numero progressivo maggiore permette la effettuazione di tutti gli interventi consentiti nell'ambito dei Livelli di Intervento contraddistinti da un numero progressivo inferiore.

4. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di inizio di attività.

#### DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO

##### **LIVELLO I°**

##### Manutenzione ordinaria

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o

alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

6. Sono ricompresi nella manutenzione ordinaria , quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

*Strutture orizzontali:*

- rifacimento tavolati e/o parziali sostituzioni orditura minuta;
- sostituzione pavimenti;
- rifacimento intonaci;

*Strutture verticali:*

- sostituzione di parti di muratura deteriorata senza rilevanza strutturale;
- apertura di prese per aerazione di contenute dimensioni;
- rifacimento di intonaci;
- sistemi antiumidità effettuati con interventi di perforazione ed applicazione di specifici prodotti chimici alle pareti;
- rivestimenti interni;

*Facciate:*

- rifacimento degli intonaci;
- rifacimento degli infissi esterni, senza modifica della tipologia;

*Coperture:*

- rifacimento del manto di copertura con materiali analoghi a quelle preesistenti;
- posa di guaina impermeabilizzante;
- posa di pannelli di coibentazione termica;
- parziale rifacimento della copertura minuta dei tetti;
- rifacimento della gronda e della seggiola senza variazione delle preesistenze;

*Elementi di arredo del giardino:*

- sostituzione delle porzioni deteriorate;
- posa in opera di piccoli manufatti o di strutture a carattere precario per arredo del giardino e delle aree scoperte in genere;

*Elementi di pavimentazione esterne:*

- sostituzioni delle parti deteriorate;

*Impiantistica:*

- sostituzione e rinnovo di porzioni di impianti esistenti;

*Sistemi di smaltimento e scarichi:*

- rifacimento del sistema esistente ad esclusione del sistema di depurazione;

*Comignoli:*

- rifacimento di comignoli di canne fumarie esistenti;

*Pluviali ,calate e pozzetti:*

- rifacimento o nuova installazione di discendenti pluviali ,pozzetti ed altri elementi a completamento ed integrazione di reti esistenti per lo smaltimento delle acque reflue;

*Viabilità a pertinenza di edifici esistenti:*

- manutenzione di percorsi privati con mantenimento dei materiali esistenti.

**Livello II°**      Manutenzione straordinaria

7. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali,

degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

8. Sono ricompresi nella manutenzione straordinaria , quale elenco non esaustivo, i seguenti interventi:

*Strutture orizzontali:*

- rifacimento dei solai anche con sostituzione totale della struttura ed impiego di idonei sistemi per l'adeguamento sismico;
- cordoli di irrigidimento interni;
- cordoli di irrigidimento della copertura purché non vi sia incremento dell'altezza dell'edificio;
- costruzione di vespai o solai areati per la deumidificazione del piano terra;
- realizzazione di soppalchi ,controsoffitti ,soffitte , palchi e simili con altezza netta non superiore a ml. 1,80;

*Strutture verticali:*

- -rifacimento e ripristino di murature verticali portanti o non fino al totale rinnovo dei materiali costitutivi nel rispetto del sistema strutturale esistente;

*Coperture:*

- -rifacimento delle coperture ,anche con sostituzione della struttura , nel rispetto dell'altezza dell'edificio e dell'andamento delle falde;
- -costruzione di abbaini con caratteristiche di passo d'uomo o di aperture realizzate sulla falda , senza sporgenza dal profilo;
- -costruzione di vasi di espansione per impianti di riscaldamento o batterie di refrigerazione;
- -posa in opera di pannelli solari;

*Facciate:*

- modifica delle aperture esistenti o formazione di nuove aperture di modesta entità sempre che, per dimensione o numero, non comportino sensibile variazione dei caratteri edilizi dei prospetti e comunque nel rispetto della qualità architettonica dell'edificio;
- bocche di areazione per impianti;
- nuove tinteggiature con colori diversi da quelli tradizionali o da quelli preesistenti;
- interventi di rivestimento o variazione delle gronde e delle testate dei terrazzi;
- costruzione di nuove canne fumarie non incassate;
- aggetti diversi dei balconi o terrazze;
- nuova installazione degli impianti di condizionamento, termici o totale ristrutturazione degli impianti esistenti;
- impianti di depurazione di uno o più edifici;
- batterie di refrigerazione;
- impianti tecnologici a servizio di impianti industriali;
- contenitori per stoccaggio di prodotti;
- cabine elettriche a servizio degli immobili;

### *Sistemazione ed arredi delle pertinenze:*

- costruzione di scannafossi a protezione delle murature perimetrali;
- costruzione di nuovi marciapiedi;
- nuove pavimentazioni di piazzali e loro sistemazione;
- sistemazione di aiuole e muretti di contenimento,
- muri perimetrali e muri a retta;
- sistemi di illuminazione;
- manutenzione di viabilità esistente;

9. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di R.U., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

10. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

11. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

### **LIVELLO III°** Interventi di restauro su immobili notificati

12. Per gli immobili notificati ai sensi del Dlgs 42/04 si applica la nozione di restauro: per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale. Gli interventi su tali immobili sono di esclusiva competenza professionale delle figure previste dalla L.20/06/1909 N.364.<sup>3</sup>

### **LIVELLO IV°** Restauro e risanamento conservativo

13. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

14. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 10

all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

15. In particolare sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

a) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);

b) consolidamenti statici e risanamenti delle strutture secondarie "portate" con eventuale sostituzione e rinnovo di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote di imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;

c) consolidamento e conservazione di elementi architettonici o edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie, ecc.) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;

d) consolidamento e conservazione di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde, dell'arredo esterno;

e) eventuale eliminazione (da proporre sulla base di un rilievo particolareggiato e di una relazione storico-critica) di elementi incongrui con l'impianto originario (volumi aggiunti, tramezzature, scale, ecc.);

f) inserimento nel contesto spaziale dell'edificio, sia interno che esterno, di elementi e/o forme oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporti creativi attuali;

g) inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

16. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

### **Ristrutturazione edilizia – Generalità**

17. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

18. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

19. Tali interventi comprendono altresì:

a) le demolizioni con fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

20. È ammessa la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, anche mediante accorpamenti e suddivisioni delle unità stesse, purché le modifiche risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative degli immobili.

21. La ristrutturazione edilizia è articolata nei seguenti quattro gradi:

**LIVELLO V°** Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche, di superficie e rilevanti alterazioni strutturali

22. Rientrano in questa categoria le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale degli edifici, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Potranno altresì essere effettuati interventi sugli elementi strutturali comportanti soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato. In fase di rifacimento della copertura è ammessa la realizzazione di un cordolo perimetrale da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, senza modificare l'altezza degli edifici.

**LIVELLO VI°** Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche e di superficie

23. Rientrano in questa categoria le opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale degli edifici, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio. Sono ammesse anche modifiche significative degli elementi strutturali senza, però, che si determini lo svuotamento dell'involucro edilizio e/o aumento del numero dei piani.

**LIVELLO VII°** Ristrutturazione edilizia con modeste modifiche volumetriche o di superficie

24. Appartengono a questo Livello di Intervento le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici e il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi strutturali verticali per:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- b) incremento della superficie utile abitabile senza la creazione di nuove unità immobiliari;
- c) ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

**LIVELLO VIII°** Ristrutturazione con modifica degli elementi strutturali e/o con demolizioni e ricostruzioni.

25. Comprende le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

26. Sono altresì comprese in questo grado di intervento le seguenti opere purché compatibili con i caratteri architettonici e decorativi degli immobili:

- a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico.
- b) le demolizioni di volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

**RECUPERO DEI FABBRICATI RIDOTTI A RUDERE – GENERALITÀ**

27. Sono gli interventi su edifici, o porzioni di essi, ridotti a rudere e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientale. La schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, individua i fabbricati oggetto di tali interventi e specifica le porzioni di essi soggette a demolizione.

**RECUPERO LIVELLO A**

28. Gli interventi di cui al seguente livello sono rivolti alla fedele ricostruzione attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali tipici del luogo e dell'epoca costruttiva.

29. Tali interventi comprendono la parziale o totale demolizione delle parti, anche strutturali, non più riutilizzabili e la loro ricostruzione prevalentemente con tecniche tradizionali pur ammettendo l'utilizzo di tecnologie moderne ai fini del rispetto delle normative antisismiche e del rispetto energetico<sup>4</sup> vigenti. La ricostruzione dei fabbricati, o porzione di essi, dovrà rispettare la collocazione originaria. Gli interventi dovranno essere necessariamente supportati dalla seguente documentazione:

- a) Relazione storico-critica relativa all'edificio o al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il recupero alle emergenze segnalate. Tale relazione dovrà contenere tutto il materiale storico-

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 26

inventariale necessario per la ricostruzione dell'immobile o del complesso storico.

b) Elaborati grafici contenenti un'ipotesi tecnico-scientifica dello stato originario, lo stato attuale, il progetto di recupero e le relative sovrapposizioni.

c) Relazione ed abaco dei materiali da usare, con specifica dei nuovi materiali e delle tecniche da utilizzare per il soddisfacimento della normativa antisismica vigente.

### **RECUPERO LIVELLO B**

30. Gli interventi di cui al seguente livello sono rivolti alla fedele ricostruzione attraverso l'utilizzo di tecniche moderne e con l'utilizzo di paramenti esterni tradizionali tipici del luogo e dell'epoca costruttiva. La ricostruzione dei fabbricati, o porzione di essi, dovrà rispettare la collocazione originaria.<sup>5</sup>

31. Tali interventi dovranno essere necessariamente supportati dalla seguente documentazione:

a) Relazione storico-critica relativa all'edificio o al complesso storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il recupero alle emergenze segnalate. Tale relazione dovrà contenere tutto il materiale storico-inventariale necessario per la ricostruzione dell'immobile o del complesso storico.

b) Elaborati grafici contenenti un'ipotesi tecnico-scientifica dello stato originario, lo stato attuale, il progetto di recupero e le relative sovrapposizioni.

c) Relazione ed abaco dei materiali da usare, con specifica dei nuovi materiali.

### **Art.18. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione, cambio di destinazione d'uso.**

#### Ristrutturazione urbanistica

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

a) Ristrutturazione urbanistica con intervento sul singolo edificio di rilevanza urbanistica.

- Vi sono comprese le opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso le opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

b) Ristrutturazione urbanistica con modifica del tessuto urbanistico ed edilizio.

- Di questo tipo di intervento fanno parte le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 26



edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, degli edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

#### Demolizione senza ricostruzione

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di valore nullo. Sugli edifici classificati di Rilevante Valore, di Valore, con Elementi di Valore e Senza Valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

#### Sostituzione edilizia

3. Sono interventi ammessi solo sugli edifici privi di valore e comportano la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di un nuovo edificio con una SUL uguale a quella preesistente, sul lotto di pertinenza. Tali interventi, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, debbono avvenire previo rilascio di titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona delle presenti norme e anche se con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso e sono ammissibili laddove non richiedano la realizzazione di nuove o ulteriori opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono anche le demolizioni di volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

#### Cambio di destinazione d'uso

4. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente R.U. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile.

### **Art.19. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili ed in relazione ai livelli di intervento, come risulta dal prospetto seguente. Tali interventi sono ulteriormente dettagliati all'interno della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente allegata al Regolamento Urbanistico.

#### A) EDIFICI VINCOLATI (E.V.)

##### **Interventi ammessi**

2. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO III° dell'art.17 e comunque assentiti dalla soprintendenza.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

#### B) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO (E.R.V.)

##### **Interventi ammessi**

3. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO IV° dell'art.17

Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

4. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e ulteriormente dettagliate nella schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico.

#### C) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.Va.)

5. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

##### **Interventi ammessi**

6. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO V°.

7. Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

8. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VII°.

#### D) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO A (E.V.P.A.)

9. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

##### **Interventi ammessi**

10. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VI°.

11. Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

12. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VII°.

#### E) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO B (E.V.P.B.)

13. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

##### **Interventi ammessi**

14. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VII°.

Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

15. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VIII°.

#### F) EDIFICI CON ELEMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.E.V.)

16. Sono edifici che presentano elementi di valore che si identificano con parti edilizie (facciate, corpi di fabbrica, elementi costruttivi e/o decorativi), ovvero con gli impianti tipologici e/o funzionali. In sede di progettazione degli interventi tali elementi dovranno essere evidenziati e tutelati, prevedendo la loro conservazione: nelle tavole del Piano e nelle schede della classificazione del Patrimonio edilizio esistente sono espressamente indicati i prospetti che presentano elementi di valore e che debbono essere tutelati.

#### **Interventi ammessi**

17. Purché compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VII°.

18. In particolare non sono ammessi interventi di rialzamento, di demolizione e fedele ricostruzione, di alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dei prospetti individuati nelle tavole di Piano.

19. Gli interventi di rialzamento possono essere solo parziali (come definiti al livello VI°) e quando interessano i prospetti tutelati sono consentiti esclusivamente per completare le facciate che risultano incompiute, sulla base di evidenti elementi di predisposizione al rialzamento (ammorsature murarie in vista o documentazioni progettuali originarie).

20. In tal caso i caratteri architettonici, i materiali e le finiture del rialzamento dovranno risultare coerenti ed omogenei con quelli della struttura originaria.

21. Eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona non sono cumulabili con quelli della ristrutturazione edilizia e non possono essere realizzati in corrispondenza dei prospetti tutelati.

#### G) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO C (E.V.P.C.)

22. Corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario.

#### **Interventi ammessi**

23. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VIII°.

24. Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'aumento e la riorganizzazione delle unità immobiliari, è consentito a condizione che non siano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché sia ammesso dalla disciplina di zona, salvo i casi espressamente previsti dalle norme precedenti.

#### H) EDIFICI SENZA VALORE (E.S.V.)

25. Sono gli edifici di recente formazione o profondamente alterati rispetto all'impianto originario e pertanto suscettibili di modifiche sostanziali fino alla sostituzione edilizia.

## **Interventi ammessi**

26. Nel rispetto delle specifiche normative relative alle zone omogenee di appartenenza, sono consentiti tutti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e sostituzione edilizia.

### I) EDIFICI NON CENSITI

27. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela.

28. La classificazione del fabbricato dovrà essere redatta al momento di richiesta di intervento sullo stesso, da parte di tecnico abilitato. Tale classificazione sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

29. La nuova classificazione, indicante il valore dell'immobile, dovrà essere corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dal consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante al R.U.

## **Interventi ammessi**

31. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

### L) RICLASSIFICAZIONE DI EDIFICI

31. Qualora, nell'ambito di interventi su fabbricati classificati, emergessero errori materiali relativi alla classificazione, sono ammesse richieste di riclassificazione. Tale riclassificazione potrà avvenire su richiesta di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, dalla quale emerga l'eventuale errore materiale relativo al solo valore del fabbricato. L'ufficio Tecnico Comunale, accertato l'errore materiale, certificherà il nuovo valore del fabbricato e tale classificazione verrà approvata dal consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al R.U.

## **Art.20. Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.V., E.R.V., E.V.P.A., E.Va** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.V., E.R.V., E.V.P.A., E.Va** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

### COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm10.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a cm 25 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Controsoffitti: i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

#### FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Comunali.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (ricongrue con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici di R.V., nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la

dimensione massima di cm 60x60 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata e davanzale in pietra di spessore non inferiore a 5 cm, o con riquadri in pietra montati a filo muro di spessore non inferiore a 5 cm con finitura "graffiata" o "martellinata" (sono da escludere finiture a finto rustico con scanalatura grezza liscia o a spina).

Infissi esterni: dovranno essere prevalentemente in legno verniciato o in legno naturale (preferibilmente castagno o abete) nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"), sono ammessi inoltre infissi in ferro<sup>7</sup>.

Tranne che negli edifici classificati R.V. è ammessa la formazione di infissi in ferro o alluminio verniciato. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici classificati R.V. non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati V. è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....) saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito, o in legno verniciato

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

#### IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

Impianti igienico-sanitari. Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni.

L'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).

---

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28

- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio. Le linee di adduzione e distribuzione, negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia; negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpate e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

La realizzazione di chiusure e aperture interne non dovrà alterare lo schema distributivo principale. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra, queste ultime devono essere mantenute a vista.

Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

#### SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI APERTI

Rifacimento della sistemazione esterna: Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali, che devono, per la loro significatività essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Costruzione di vespai e scannafossi: Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale con le modalità specificate per i marciapiedi.

Marciapiedi girocasa: quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito con i materiali tipici della tradizione locale con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti;<sup>8</sup>

Sistemazione del resede: 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 con esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto. La nuova pavimentazione del resede dovrà di norma essere limitata alle parti strettamente necessarie all'uso carrabile, secondo superfici unitarie e regolari, in corrispondenza degli spazi di accesso e nell'immediata pertinenza dell'edificio;

- in zona agricola potrà essere realizzata con sottofondo in terra battuta e soprastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28

pietra irregolari montate tipo opus incertum e materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido) in modo da garantire la massima permeabilità del terreno;

- nelle aree urbane è ammesso l'uso di battuto di cemento, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.

Arredo vegetazionale: sono da conservare le essenze arboree e arbustive di pregio presenti nel resede (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, siepi di bosso, di rosa canina, di biancospino ecc).

È prescritto, in ogni caso, il mantenimento e il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati e non, alberi a filare, a gruppi, siepi, spazi aperti a prato naturale ecc.) ivi comprese particolari sistemazioni agrarie come pergole e filari di vite maritata, strettamente connessi con l'accesso; dovranno essere inoltre conservati l'organizzazione e la sistemazione del resede, gli elementi di arredo fisso o gli annessi minori quali pozzi, fontane, forni separati, concimaie, in modo da salvaguardare l'unitarietà degli spazi aperti nella caratteristica configurazione della casa rurale. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

È ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole, finte collinette, prato all'inglese, ecc.).

Recinzioni: sono da conservare quelle originarie di pregio; per ciò che riguarda le nuove recinzioni:

- in zona agricola, in prossimità dei fabbricati<sup>9</sup>, sono ammesse quelle costituite da siepi vive nelle essenze tradizionali, corredate da rete metallica di colore verde da porre internamente.
- L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura e di forme curvilinee.
- nei tessuti storici è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura o siepi vive; nelle altre zone del centro abitato sono ammesse anche recinzioni di rete metallica a maglia sciolta o a pannelli, con muretto di sostegno in muratura intonacata con bordo superiore rettilineo continuo secondo l'andamento delle pendenze del terreno.

Sistemazioni del terreno: devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

Autorimesse interrate: non potranno essere realizzate al di sotto dell'area di proiezione degli edifici principali o di annessi classificati **E.V** o **E.R.V**.

---

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.28



# **TITOLO III: DEFIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

## **Art.21. Definizioni e Parametri Urbanistici**

### **St = Superficie territoriale**

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3. La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).<sup>10</sup>

### **Sf = Superficie fondiaria**

4. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

5. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici.

### **Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

6. Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

### **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

7. Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati ai presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n.64/R del 11 novembre 2013.

## **Art.22. Definizioni e Parametri Edilizi**

### **SUL = Superficie utile lorda**

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

---

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo.

Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre

norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;

d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;

e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;

h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;

i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);

j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;

k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro

stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

7. La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definiti alla Parte I dell'Allegato A.

8. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

### **Sc = Superficie coperta**

9. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

10. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

11. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

o) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

p) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

q) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

r) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

s) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

t) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

u) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

12. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

13. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

### **Su = Superficie Utile**

14. Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della L.R. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 12 e 13 del DPRG n.64/R del 11 novembre 2013

### **Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

15. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

### **H = Altezza massima**

16. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

17. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del

comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

18. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

19. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

20. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **Distanze minime dei fabbricati = D**

21. Per nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni salvo diverse indicazioni riferite alle singole zone o sottozone, valgono le seguenti disposizioni:

#### **D1 - Distanza dei fabbricati dal bordo stradale:**

22. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a ml.1,50 , gli aggetti dei balconi non superiori a ml.1.60 e il confine stradale.

23. Per confine stradale si fa riferimento alla definizione dell'art.2, comma 1 del D.L. 30 aprile 1992 ( codice della strada)

24. Nelle zone territoriali omogenee A,B,C,D e F , qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali , le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1.444 , art.9 che corrispondono a:

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

25. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti .

26. Al di fuori delle zone territoriali A, B, C, D, e F, si applicano le distanze previste dal D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **D2 - Distanza tra le costruzioni e dai confini CC. 873 e seg.:**

27. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e il confine di proprietà, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, degli aggetti fino a ml.2 per gronde e terrazzi, ml. 2,50 per pensiline.

28. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima è di norma mt. 5 dai confini di proprietà , salvo diverse disposizioni delle singole zone e ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile.

29. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m 1,50 e gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1,60 e l'edificio prospiciente.

30. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi eseguiti a seguito di Piani Attuativi approvati dal Comune.

31. Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml.10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati.

### **V = Volume**

32. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

33. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

34. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

35. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

36. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2 DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della L.R. 1/2005.

Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi non espressamente richiamati al presente articolo, si deve far riferimento al DPRG n. 64/R del 11 novembre 2013.

### **Art.23. Deroghe ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art.146, comma 2, della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio

energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel RU, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.



# **TITOLO IV: DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

## **CAPO I – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “E”-AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

### **SEZIONE I - Generalità**

#### **Art.24. Disposizioni generali**

1. Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali dei subsistemi territoriali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC provinciale.

2. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate al precedente comma sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 1/2005 e il DPGR 5/R del 09/02/07 e s.m.i.

3. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, dovranno essere perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

4. La realizzazione di impianti pubblici e dei relativi volumi per i servizi tecnologici, per le infrastrutture di approvvigionamento energetico, idrico e per telecomunicazioni, è consentita anche se non prevista dalle tavole del R.U. ed è comunque assoggettata a permesso a costruire, oltre all'autorizzazione dei competenti Enti. Nel caso di rinnovo, modifica, rifacimento delle linee dei vapordotti, dovranno essere attuate misure specifiche di mitigazione paesaggistica.

6. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art 2135 del C.C b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

5. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

## **Art.25. Articolazione delle zone agricole**

1. Sono le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, nonché le aree a prevalente interesse ambientale, comprese nei seguenti Sistemi Territoriali:

Sistema **1**: *Sistema Territoriale delle colline agricole*

Sistema **2**: *Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche*

Sistema **3**: *Sistema Territoriale di Poggio Casalone*

Sistema **4**: *Sistema Territoriale delle Colline Metallifere*

2. Le parti di territorio agricolo ricadenti nell'ambito delle UTOE sono regolamentati al Capo II delle presenti norme.

3. L'insieme delle zone agricole, forma nel suo complesso il Sistema Ambientale, nelle quali valgono le disposizioni di cui agli artt.16, 17, e 18 del Piano Strutturale vigente. Le suddette zone agricole sono suddivise, secondo le indicazioni del P.S., nelle seguenti sottozone:

- E1-Esclusiva funzione agricola
- E1.a-Esclusiva funzione agricola – alberi a gruppo
- E2-Prevalente funzione agricola
- E2.a-Prevalente funzione agricola – alberi a gruppo
- Eb.1-Bosco ceduo
- Eb.2-Bosco di latifoglie
- Eb.3-Bosco di latifoglie o misto
- Eb.4-Castagneto
- Eb.5-Bosco di conifere
- Ec-Calanchi
- Ep-Pascolo e arbusteto
- Er-Rupi calcaree
- Ev-Vegetazione riparia

## **SEZIONE II – Normativa Comune**

### **Art.26. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.26 delle presenti NTA.

#### **Art.26.1 - Abitazioni rurali**

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, le superfici fondiarie minime individuate all'art.14.4 del PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali.

2. La previsione di nuove abitazioni rurali, relativamente alla localizzazione, ai materiali ed alle tipologie dovrà rispettare le indicazioni contenute all'art.27.1 delle presenti NTA.

3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa sarà di 150 mq di superficie utile, e comunque non superiore a 190 mq di superficie utile complessiva.

4. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, ed indipendentemente dalla loro superficie con Programma Aziendale.

## **Art.26.2 - Annessi Rurali**

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
2. Ove previste all'interno delle singole zone, per la realizzazione di annessi rurali di cui all'art.4 del regolamento 5r/2007 e s.m.i., le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, sono quelle individuate dall'art.14.4 del PTC.
3. Ove previste all'interno delle singole zone, la realizzazione di annessi eccedenti le capacità produttive dell'azienda o al di sotto delle superfici minime aziendali è ammessa solo per le aziende agricole di cui ai commi 1 e 2 dell'art.5 del regolamento 5r/2007 e s.m.i.
4. E' ammessa, in deroga a quanto stabilito al precedente punto 3, la realizzazione di annessi agricoli, per le aziende che esercitano le attività di promozione e ricerca scientifica e di allevamento finalizzato alla ricerca, ai sensi dell'art.56.6 del P.S.
5. La realizzazione delle nuovi annessi rurali di cui commi precedenti è ammessa esclusivamente, ed indipendentemente dalla loro superficie con Programma Aziendale. Per i soli annessi di cui al comma 4 è ammessa la realizzazione con permesso a costruire.
6. Ove previste all'interno delle singole zone, la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.6 del regolamento 5r/2007 e s.m.i. è consentita alle condizioni previste all'art.27.2 delle presenti norme
7. Ove previste all'interno delle singole zone, le serre temporanee e quelle con copertura stagionale, così come definite al comma 1, art.8, del Reg. Att. 5/R del Titolo IV, Capo III della LR 1/2005 e s.m.i., possono essere realizzate, esclusivamente dalle aziende agricole (come definite dall'art.16.1 e art.56.6 del P.S.)
8. Ove previste all'interno delle singole zone, i manufatti precari, così come definiti al comma 1, art.7, del Reg. Att. 5/R del Titolo IV e s.m.i., possono essere realizzati, esclusivamente dalle aziende agricole (come definite dall'art.16.1 e art.56.6 del P.S.)
9. Le previsioni di nuovi annessi agricoli, relativamente alla localizzazione, ai materiali, alle tipologie e dove non precedentemente indicato alle dimensioni, dovranno essere conformi alle indicazioni contenute all'art.27.2 delle presenti NTA.

## **Art.26.3 - Manufatti ai sensi dell'art.17.13 del P.S.**

- 1.Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:
- 2.Ove previste all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei fabbricati di servizio per le aree di sosta e ristoro ai fini escursionistici e per l'attività venatoria, così come definiti all'art.17.13 del P.S. vigente.
3. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in legno, con fondazioni non permanenti, con una SUL massima di 60 mq. Potranno essere corredati da vani adibiti a deposito per una SUL massima di 20 mq. A corredo potranno essere realizzate tettoie con una superficie coperta massima di 50 mq. L'altezza massima dei manufatti costituenti SUL non potrà superare i 2,3 ml all'interno dei vani e un'altezza massima di 3 ml. per le tettoie.

## **Art.27. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

### **Art.27.1 - Caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi**

1. Dimensioni:

- a) Superficie Utile Netta massima Vani Abitabili così come definiti dal D.M. 5.7.1975 mq.150;
- b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
- c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
- d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
- e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000

f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

2. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

- a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti
- b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
- c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello
- d) La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio
- e) Le aperture principali dovranno rispettare il seguente rapporto h/l:
  - 1,5 per le finestre, con h massimo non superiore a 130 cm
  - 2,5 per le porte, con h massimo non superiore a 220 cm
- f) gli infissi dovranno essere in legno di rovere o di castagno naturale o verniciato, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali
- g) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;
- h) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;
- i) Non è consentita:
  - la realizzazione di terrazze a tasca
  - la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura
  - l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

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

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

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

## **Art.27.2 - Caratteristiche dei nuovi annessi rurali**

1.Caratteristiche degli annessi di cui all'art.26.2 punto 2 delle presenti norme:

a) Dimensioni :

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dall'art.14.4 del PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

b)Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:

- ml.5.00<sup>11</sup>

c) Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in legno, in caso di utilizzo di prodotti prefabbricati, questi dovranno avere colorazioni e finiture idonee per il rispetto dell'ambito paesaggistico

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone

2.Caratteristiche degli annessi di cui all'art.26.2 punto 3 delle presenti norme:

a) Dimensioni :

- La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.10.000. Tali annessi, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2007 art.5 comma 1, potranno avere una superficie massima di:

a) 1000 mq. per le attività di allevamento di bestiame

b) 150 mq., per le attività di trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento

c) 1000 mq. per le attività di acquacoltura

d) 500 mq. per le attività di fauna selvatica

e) 200 mq. per le attività di cinotecnica

f) 200 mq. per gli allevamenti zootecnici minori

b)Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:

- ml.6.5

b) Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti

- I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in legno, in caso di utilizzo di prodotti prefabbricati, questi dovranno avere colorazioni e finiture idonee per il rispetto dell'ambito paesaggistico

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza

---

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 38

dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

3. Caratteristiche degli annessi di cui all'art.26.2 punto 4 delle presenti norme:

a) Dimensioni :

- Dovrà essere dimostrata la correlazione tra il dimensionamento degli annessi da realizzare e le attività aziendali o il programma di ricerca in corso, la dimensione massima complessiva dei nuovi annessi non potrà essere superiore a 300 mq. di S.U.L. b) Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:

- ml.6.50

b) Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti

- I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista. E' ammesso l'utilizzo di paramenti in legno.

- La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

- La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane

- gli infissi dovranno essere in legno di rovere o di castagno naturale o verniciato

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone

4. Caratteristiche degli annessi di cui all'art.26.2 punto 6 delle presenti norme:

a) Dimensioni :

- La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq.1.000. Tali annessi non possono avere superficie utile lorda superiore a mq.24 per i fondi fino a mq. 3.000 e mq.36 per i fondi superiori a mq. 3.000.

b) Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona:

-ml.2.40

b) Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- I paramenti esterni dovranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista. E' ammesso l'utilizzo di paramenti in legno.

- La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

- La copertura deve essere con tipologia a capanna o a padiglione, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere

disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane

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

5. Caratteristiche delle serre di cui all'art.26.2 punto 7 delle presenti norme:

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce
- l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
  - ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
  - ml. 3 dal confine;
  - ml. 5 dal ciglio delle strade.

6. Caratteristiche degli annessi di cui all'art.26.2 punto 8 delle presenti norme:

a) l'installazione dei manufatti e le relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. I manufatti precari dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati in terra. Potranno avere una superficie utile lorda non superiore a mq 300 e altezza non superiore a mt. 6.0. e potranno essere realizzati nella misura massima di una unità per azienda

7. Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.26.3 delle presenti norme:

a) l'installazione dei manufatti e le relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. I manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati in terra. Potranno avere una superficie utile lorda non superiore a mq 120 e mq.50 le tettoie.

## **Art.28. Edifici produttivi in zona agricola**

1. Sono edifici ed aree ubicate all'interno delle zone agricole E a carattere produttivo, nelle quali, al momento dell'adozione della presente norma vengono ancora esercitate attività produttive e si ritiene ancora ammissibile la permanenza in zona agricola.

2. Per questi edifici è ammesso l'ampliamento "una tantum" del volume pari al 10% per fabbricati aventi una superficie utile netta maggiore di 300 mq. e del 15% per i fabbricati aventi una superficie utile netta inferiore ai 300 mq, ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienico sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro.

## **Art.29. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

**Art.29.1** - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e ai Livelli di intervento di cui all'art.17 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti:

- interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
  - trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito nell'ambito degli interventi di restauro o ristrutturazione
2. Sono inoltre consentiti, salvo specifiche indicazioni di zona purché non comportino un aumento delle unità abitative i seguenti ampliamenti "una tantum":
- per le residenze rurali fino ad un massimo di 100 mc e per un'altezza massima di due piani fuori terra;
  - per gli annessi delle aziende agricole, pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 300 mc.

### **Art.29.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola**

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e ai Livelli di intervento di cui all'art.17 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso non agricola e classificati **E.E.V. E.V.P.C e E.S.V.**, sono ammessi in conformità alle disposizioni di cui alla normativa specifica degli articoli seguenti:

- gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia;
- se sprovvisti di autorimessa, la costruzione di un posto macchina coperto della superficie utile massima di 30 mq per alloggio fino ad un massimo di n.2 posti auto. L'autorimessa dovrà essere edificata sul confine tergo, salvo casi di documentata impossibilità o quando, siano da preferire ubicazioni diverse dal punto di vista ambientale. Le murature saranno di materiali, finiture e colori conformi all'edificio principale. L'altezza massima non dovrà superare ml.2,40.

2. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e ai Livelli di intervento di cui all'art.17 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso non agricola, classificati **E.E.V. E.V.P.C e E.S.V.**, sono ammessi in conformità alle disposizioni di cui alla normativa specifica degli articoli seguenti:

Sono inoltre consentiti sugli edifici, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile complessiva pari a 150 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie utile esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente ed a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

3. Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;

di mantenere il fondo in produzione;

4. Nel caso di trasformazioni urbanistiche con aumento di unità immobiliari, gli alloggi individuati dovranno avere una Superficie utile lorda non inferiore a 65,00 mq.

### **Art.29.3 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più



restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Sono consentite le variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso degli annessi agricoli tramite gli interventi di sostituzione edilizia e/o trasferimento delle volumetrie, costruiti con materiali non tradizionali e come definiti dall'art.16.2 del P.S., esclusivamente per le aziende agricole alle seguenti condizioni:

- trasferimento e/o cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie utile lorda fino a 200 mq. per ogni azienda e di 1 mq.ogni 3 mq. di SUL demoliti per le ulteriori per le superfici eccedenti i 200 mq. di SUL.

- Tali interventi sono ammissibili esclusivamente con Piano di Recupero

- I nuovi usi potranno essere di civile abitazione per servizi alla residenza, e turistico ricettivi<sup>12</sup>; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie utile lorda non inferiore a 85 mq.. E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

3. Sono consentite variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso degli annessi agricoli ed il loro trasferimento, costruiti con materiali tradizionali almeno nelle strutture portanti verticali e come definiti dall'art.16.2 del P.S., solo alle seguenti condizioni:

- per i nuovi fabbricati deve essere dimostrata la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione;

- i nuovi usi potranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie utile lorda non inferiore a 85 mq.

4. Non sono ammesse destinazioni finali diverse dalla residenza, salvo specifiche indicazioni di zona.

#### **Art.29.4 - Piscine pertinenziali**

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, completamente interrato, al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico-ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento idrico sufficiente e continuo senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante e i segni della tessitura territoriale.

---

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.30

## **SEZIONE III – Normativa Specifica**

### **Art.30. Sistema Territoriale delle colline agricole**

#### Descrizione

1. il Sistema Territoriale comprende le aree collinari che uniscono il bacino del Cecina a Nord con quello del Feccia a Sud. E' la sola parte del territorio comunale dove le attività agricole prevalgono ancora sugli usi forestali, alternandosi con aree boscate a roverella e cerro di piccole dimensioni, con andamento lineare lungo i corsi d'acqua, e come siepi attraverso i campi. Gli insediamenti rurali sono densi intorno a Radicondoli e a Belforte, più radi nel resto del territorio, centrati sul castello di Montingegnoli. Gli edifici rurali sono per lo più in uso, come residenza agricola, strutture agrituristiche o recuperati come abitazioni private; intorno alle due frazioni principali e presso alcuni edifici poderali sono state mantenute le colture arboree, mentre sul resto del territorio del sistema, prevalgono la coltivazione estensiva, a cereali e a foraggio, e l'incolto. Se si escludono le sommità delle colline di Radicondoli e Belforte e gli alvei fluviali, sul resto del territorio appartenente al sistema prevalgono suoli argillosi, che per scarsa permeabilità non presentano situazioni di vulnerabilità degli acquiferi.

2. Su di esse valgono gli obiettivi di governo del territorio di cui all'art.21.2 del P.S.

#### Destinazioni d'uso ammesse

3. E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze), attività agrituristiche. Sono ammesse attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme.

#### Interventi ammessi

4. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8, 26.3

#### Interventi ammessi per l'UTOE RN1

5. Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli Enti Gestori della Riserva Nazionale:

#### Interventi ammessi per l'UTOE IN3 e IN4

6. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2, 26.2.6, 26.2.8

7. Sono ammessi ampliamenti una tantum di 25 mq. di SUL per unità immobiliare adibita a residenza degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

8. Sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 50% della SUL esistente per ampliamento delle attrezzature di servizio alle attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.

9. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale e compatibile solo per gli imprenditori agricoli, con le limitazioni di cui all'art.16 delle NTA del Piano Strutturale.

10. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione turistico-ricettiva e servizi per il turismo, solo per gli imprenditori agricoli, nella misura massima del 50% della SUL esistente.

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.a1 e St.a2

11. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8

Interventi ammessi per l'UTOE PG6

12. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree a prevalente funzione agricola, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8,

13. Per gli interventi all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali e degli insediamenti storici, ricadenti nel presente sistema territoriale e nelle UTOE in esso contenute, valgono le prescrizioni di cui agli art. 14 delle NTA del P.S.

### **Art.31. Sistema Territoriale delle ville e delle fattorie storiche**

1. Il Sistema Territoriale è formato dai rilievi collinari che si estendono dal Poggio Scapernata alle pendici boscate delle Colline Metallifere; si distingue dal Sistema Territoriale 1a delle Colline Agricole per i dislivelli più marcati, per la geologia dei terreni, prevalentemente formati da depositi di sabbie e ciottoli, per la copertura boscata di cerro e roverella, più estesa, e con una maggiore presenza di cerro adulto. Alla complessità naturale, si è sommata l'azione umana, costruendo nel tempo una trama insediativa di ville-fattoria e di poderi, appoggiata ai luoghi emergenti del rilievo, che li ha resi singolari con architetture costruite e vegetali, e che si è conservata con poche modificazioni, assumendo un grande valore paesaggistico.

2. Su di esse valgono gli obiettivi di governo del territorio di cui all'art.24.2 del P.S.

Destinazioni d'uso ammesse

3. E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze), attività agrituristiche. Sono ammesse attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme.

Interventi ammessi

4. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8, 26.3

Interventi ammessi per l'UTOE St.a6

5. Sono consentiti, con le limitazioni previste dall'art.45 delle NTA del P.S. e limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8

Interventi ammessi per l'UTOE St.b7

6. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8

Interventi ammessi per l'UTOE St.b8

7. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8

Interventi ammessi per l'UTOE PG.3

8. Non sono consentiti nessuno degli interventi indicati all'art.26.

9. Per gli interventi all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali e degli insediamenti storici, ricadenti nel presente sistema territoriale e nelle UTOE in esso contenute , valgono le prescrizioni di cui agli art.14 delle NTA del P.S.

### **Art.32. Sistema Territoriale di Poggio Casalone**

1. Il Sistema Territoriale di Poggio Casalone comprende la parte in territorio di Radicondoli della grande area forestale della Selva, un massiccio collinare coperto da boschi di cerro e frassino, che costituisce l'estremità occidentale del sistema di paesaggio della Montagnola Senese. L'orografia e la presenza di grandi proprietà demaniali hanno determinato il suo assetto attuale. Il valore ambientale di quest'area e delle attività di ricerca zootecnica che vi si svolgono ha motivato l'istituzione della riserva naturale statale di Cornocchia. Il passaggio delle altre aree demaniali alla proprietà regionale e la successiva asta degli immobili poderali, avviano nel sistema di Poggio Casalone nuovi processi di recupero del patrimonio edilizio e di gestione silviculturale ed escursionistica delle aree forestali, che il Piano Strutturale e i suoi strumenti operativi regolano e orientano.

2. Su di esse valgono gli obiettivi di governo del territorio di cui all'art.27.2 del P.S.

#### Destinazioni d'uso ammesse

3. E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze), attività agrituristiche. Sono ammesse attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme.

#### Interventi ammessi

4. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2, 26.2.4<sup>13</sup>

#### Interventi ammessi per l'UTOE RN2

5. Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli Enti Gestori della Riserva Nazionale:

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.a5

6. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6

7. Per gli interventi all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali e degli insediamenti storici, ricadenti nel presente sistema territoriale e nelle UTOE in esso contenute , valgono le prescrizioni di cui agli art.14 delle NTA del P.S

### **Art.33. Sistema Territoriale delle Colline Metallifere**

1. Il Sistema Territoriale delle Colline Metallifere, il più esteso tra quelli che il piano territoriale definisce, è formato dalle pendici e dai contrafforti montuosi che discendono dalle Cornate, dal Poggio Ritrovoli e dal Montegabbro, interamente coperti da boschi di cerro e solcati dalle due profonde valli del Cecina e del Pavone.

2. Su di esse valgono gli obiettivi di governo del territorio di cui all'art.28.2 del P.S.

#### Destinazioni d'uso ammesse

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'osservazione n.,2

3. E' ammessa l'attività residenziale, agricola e silvopastorale; sono ammesse attività ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 42/2000, (case per ferie, rifugi escursionistici e bivacchi, esercizi per affittacamere, case ed appartamenti per vacanze), attività agrituristiche. Sono ammesse attività connesse e/o compatibili di cui all'art.24 delle presenti norme.

#### Interventi ammessi

4. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli :

26.2.2, 26.3

#### Interventi ammessi per le UTOE RN3 e RN4

5. Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli Enti Gestori della Riserva Nazionale:

#### Interventi ammessi per le UTOE RNP

6. Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

7. In riferimento alla disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente, considerato il maggior grado di dettaglio della schedatura dello stesso, di cui all'allegato censimento Volume n.4, valgono le categorie di intervento definite per ogni singolo fabbricato.

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.a3

8. Non sono consentiti nessuno degli interventi indicati all'art.26.

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.a4

9. Non sono consentiti nessuno degli interventi indicati all'art.26.

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.a6

10. Sono consentiti, con le limitazioni previste dall'art.45 delle NTA del P.S. e limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.1, 26.2.2, 26.2.3, 26.2.4, 26.2.6, 26.2.7, 26.2.8, 26.3

#### Interventi ammessi per l'UTOE St.b9

11. Sono consentiti, limitatamente all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non coincidenti con aree occupate da alberi a gruppo, gli interventi di cui all'articoli:

26.2.2

#### Interventi ammessi per l'UTOE PG1

11 .Non sono consentiti nessuno degli interventi indicati all'art.26.

#### Interventi ammessi per l'UTOE PG2

12. Non sono consentiti nessuno degli interventi indicati all'art.26.

13. Per gli interventi all'interno delle pertinenze visuali dei crinali principali e degli insediamenti storici, ricadenti nel presente sistema territoriale e nelle UTOE in esso contenute , valgono le prescrizioni di cui agli art.14 delle NTA del P.S.

## **CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI**

### **Art.34. Sistema Insediativo**

1. Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. IN1-Centro Urbano di Radicondoli e IN2 Centro Urbano di Belforte e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavole n.6 e n.7 identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765 del 06.08.1967 e dell'art.4 del D.Lgs 30.04.1992 n°285.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani sulla base della seguente suddivisione:

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A1 : Tessuto Storico

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

- B0 : Zone di interesse storico-ambientale
- B1 : Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- ID : Interventi diretti
- IDC : Interventi diretti convenzionati

- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale

### **Art.34.1 - Centri storici – A1**

#### CARATTERI GENERALI

1. Tali zone coincidono con alcuni sub/sistemi insediativi relativi ai centri storici a prevalente uso residenziale , individuano tessuti edilizi, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali. Tali zone, già ricomprese nello Statuto dei Luoghi , sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

2. Le zone A1 sono composte da:

- Centro Storico di Radicondoli
- Centro Storico di Belforte

#### DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone A1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

4. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

5. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 13; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali aree potranno essere parzialmente occupate da quegli interventi ammessi dai commi seguenti.

6. Sugli immobili inclusi nelle zone "A1" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

7. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 13, sugli edifici fino a **E.E.V.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza e con la medesima destinazione d'uso;
- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

8. Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.

9. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali.

10. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.15 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

11. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art.15 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

12. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

13. Il sistema delle mura e delle porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la riclassificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare o ampliamenti superiori al precedente comma 7, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica

14. Sono ammesse sistemazioni delle pertinenze esterne dei fabbricati, con la possibilità di realizzare piccole piscine. Tali piscine, dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi e con fondi aventi colorazione simile alla pietra naturale.

15. Ai fini del recupero funzionale dei locali posti al piano terreno, anche seminterrati, è ammesso il ribassamento del piano di calpestio per un'altezza massima di 30 cm.<sup>14</sup>

16. Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010.

Il recupero abitativo dei sottotetti di unità immobiliari residenziali è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 febbraio 2010 n° 5 alle seguenti condizioni:

a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno.

Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.

b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.

---

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.4 e n.20



d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.

f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.<sup>15</sup>

## PRESCRIZIONI

17. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A1 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 55<sup>16</sup> mq. di SUL.
- Il cambio di destinazione d'uso dall'originale destinazione commerciale – direzionale non è ammessa per i locali posti al piano terra ed espressamente individuati dall'allegato C
- All'interno delle zona A1 non è ammessa la realizzazione di locali interrati salvo quanto previsto dal precedente comma 15.<sup>17</sup>
- L'apertura delle falde di copertura per la realizzazione di "terrazze a tasca" non è ammessa sulle falde che si affacciano lungo la via T.Gazzei a Radicondoli e via S.Croce a Belforte.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.35

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.14

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.4

## **Art.34.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

### CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

### DESTINAZIONI D'USO

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

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- g) pubbliche o di interesse pubblico.

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

5. Il cambio di destinazione d'uso dall'originale destinazione commerciale –direzionale non è ammessa per i locali posti al piano terra ed espressamente individuati dall'allegato C.<sup>19</sup>

### PRESCRIZIONI GENERALI

6. In tutte le sottozone del presente articolo, con l'eccezione di quanto previsto per le sottozone ID ed IDC, in caso di frazionamento, ampliamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 65 mq. di SUL.

### SOTTOZONE

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

- B0 Zone di interesse storico ambientale;
- B1 Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale
- B2 Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- ID Interventi diretti
- IDC Interventi diretti convenzionati

### **Art.34.2.1 – Zone di interesse storico ambientale: B0**

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto di pregio ambientale o in un'area limitrofa ai nuclei di matrice storica, richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi..

### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

---

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 13 e n. 16

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 35

- a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra
- b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino al LIVELLO VII di cui all'art.17. Gli interventi eccedenti tale livello sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici fino a **E.Va.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti:

- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) per gli edifici tipo **E.Va.** gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti.
- b) per gli edifici tipo **E.S.V.**, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi;
- c) gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze;
- d) nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
- e) gli ampliamenti assimilabili ad interventi di ristrutturazione edilizia non sono cumulabili con gli ampliamenti "una tantum" di cui sopra.
- f) gli interventi nelle zone B0, debbono rispettare i caratteri originari degli insediamenti sia nella definizione delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici e decorativi, che nella scelta dei materiali e delle finiture.

#### **Art.34.2.2 - Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale: B1**

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi anche di remota formazione, generatesi lungo i tracciati stradali generalmente di interesse generale, esito di interventi legati alla presenza di viabilità, di conseguenza talvolta destinati anche a funzioni commerciali o ricettive, che interrompono la prevalente funzione residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici fino a **E.Va.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SUL

esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.

3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.

4. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari, composti da un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie;
- è ammesso l'aumento di una sola unità immobiliare residenziale, rispetto all'esistente;
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml.7,50;

5. E' ammessa la riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme di regolamento edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.15, alinea Residenza.

6. Per gli edifici tipo **E.Va.** gli ampliamenti di cui al comma precedente, non dovranno alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali e con il limite di non superare le altezze preesistenti.

7. Per gli edifici tipo **E.S.V.**, oltre gli ampliamenti di cui al comma precedente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con la seguente limitazione: non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi.

8. Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

9. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti.

10. Per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze.

11. Per i fabbricati destinati ad attività produttivo-artigianale, compatibili con le destinazioni d'uso delle zone B, sono ammessi ampliamenti del 30% della SUL esistente.

### ***Art.34.2.3 – Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi: B2***

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi di recente formazione, generatesi a seguito di Piani Attuativi ormai esauriti, aventi destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B

#### MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 20% della SUL esistente. L'altezza massima può essere incrementata fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato limitrofo più alto.

3. E' ammesso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, senza aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. L'altezza massima può essere incrementata fino al limite massimo di ml.7.50.

4. Nel caso di interventi di ampliamento edilizio è possibile anche la formazione di nuove unità immobiliari autonome purchè non siano distaccati dal fabbricato principale.

#### **Art.34.2.4 – Zone di completamento: ID**

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al RU è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

##### DESTINAZIONI DI USO

1. Sono quelle indicate per le zone B. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL oggetto dell'intervento o comunque ammissibile e solo se compatibili con la residenza. Non sono comunque ammesse attività produttive industriali ed artigianali, compreso l'artigianato di servizio.

##### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone le previsioni del R.U. si attuano di norma per intervento diretto.

3. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

4. Nei lotti dove nelle schede di cui all'allegato "B", non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile inferiore ai 65 mq.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

#### **Art.34.2.5 – Zone di completamento edilizio con intervento convenzionato: IDC**

1. Tali zone individuano:

a) i lotti liberi dove in base al RU è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B" e per i quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

##### DESTINAZIONI DI USO

1. Sono quelle indicate per le zone B. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 30% del volume oggetto dell'intervento o comunque ammissibile e solo se compatibili con la residenza. Non sono comunque ammesse attività produttive industriali ed artigianali, compreso l'artigianato di servizio.

### MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone le previsioni del R.U., sono subordinate alla stipula di una convenzione nei casi espressamente individuati nelle tavole del R.U. e secondo le modalità di cui al successivo punto.

3. Ciascuna zona classificata IDC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

4. Nei lotti dove nelle schede di cui all'allegato B, non è prescritta la tipologia, non sono ammesse unità abitative con superficie utile inferiore ai 65 mq.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiari inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari.

### PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

6. Nei lotti IDC appositamente perimetrati sulle tavole del RU, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;

b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;

c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle tavole del R.U., nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del R.U.

## **Art.34.3 - Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT**

### CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone di nuova espansione residenziale di progetto sottoposte a Piano Attuativo, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Sono aree inedificate assimilabili alle zone "C" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B"

### DESTINAZIONI DI USO

2. Le zone "AT" sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai servizi ad essa necessari quali: negozi, uffici, attività al servizio della residenza (purchè non producenti rumori od odori molesti od altri disturbi alle abitazioni) e che non siano in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale delle zone "AT". Tali attività sono ammesse nella misura massima del 20% rispetto alla SUL totale edificabile.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

4. Il disegno dei comparti, individua le Superfici Fondiarie, le Aree a Verde, le Aree a Parcheggio e le aree per la viabilità pubblica. Tale disegno, rappresenta un'indicazione di massima che può essere modificata in sede di Piano Attuativo. In particolare possono essere modificate le disposizioni planimetriche a parità di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche. Le modifiche di cui sopra, possono essere effettuate senza che ciò costituisca variante al R.U.

### **Art.35. Sistema dei servizi turistici**

1. Il R.U. identifica i servizi turistici con il sistema individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. STa1- Montingegnoli, Sta2-Attrezzature per il gioco del Golf, Sta3-Terme Galleraie, Sta4 - Elci, Sta5 - Falsini, Sta6 -Area di rispetto paesaggistico, STb7 - Anqua, STb8 - Solaio e STb9 - Fosini e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno del sistema dei servizi turistici sulla base della seguente suddivisione:

- A2 : Castelli, borghi storici e Ville
- T1 : Insediamenti a destinazione turistico-ricettiva esistenti
- T2 : Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche
- T3 : Aree turistiche-termali esistenti
- T4 : Aree per attrezzature sportive all'aperto

#### **Art.35.1 - Castelli, Borghi Storici e Ville (Zona A2)**

##### CARATTERI GENERALI

1. Tali zone individuano Castelli, borghi storici e Ville, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali. Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di manufatti ed aggregati di valore storico e testimoniale per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

1. Le zone A2 sono composte da:

- Castello di Montingegnoli
- Borgo di Elci
- Castello di Falsini
- Villa di Anqua
- Villa di Solaio
- Castello di Fosini

### DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone A2 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) direzionali
- d) pubbliche o di interesse pubblico.

### MODALITA' D'INTERVENTO

4. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

5. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, parchi, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del complesso storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera.

6. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

7. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Nei casi in cui il frazionamento interessi una superficie superiore al 40% della SUL esistente l'intervento è soggetto a Piano di Recupero.

8. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.15 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

9. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

10. Gli interventi su edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di attrezzature turistico ricettive che prevedono un numero maggiore di 60 posti letto sono soggette a Piano Attuativo.

11. La realizzazione di piscine è ammessa esclusivamente tramite Piano Attuativo. Tali piscine, dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi e con fondi aventi colorazione simile alla pietra naturale.

### PRESCRIZIONI

12. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A2 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere in rame e/o rivestite in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici è ammessa purché collocati in posizione tale da non arrecare pregiudizio alle caratteristiche



- tipologiche ed architettoniche dell'immobile ed all'insieme della vista paesaggistica ambientale dei luoghi;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
  - in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 60 mq. di SUL.

### **Art.35.2 - Zone per insediamenti esistenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo (Zone T1)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone T1, sono aree già destinate ad attrezzature turistico-ricettive-, individuano fabbricati e relative pertinenze destinati a insediamenti aventi la funzione di promuovere e sviluppare la vocazione turistica e ricettiva del territorio comunale.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) alberghi, pensioni, bar-ristoranti, residenze turistico-alberghiere, residence
- b) campeggi, villaggi turistici, aree di sosta attrezzate

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al Titolo II Capo II

4. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti fino ad un massimo di 250 mq. di SUL .

### **Art.35.3 - Aree a funzione agricola riservate alle future attività turistiche (Zone T2)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Tali zone attualmente destinate ad attività agricola, pertinenti o meno ad edifici esistenti, sono adibite al futuro recepimento delle previsioni volumetriche del P.S. non attuabili con il presente R.U. Su tali aree possono essere attuate attrezzature sportive e all'aperto. Esse continuano a rappresentare una funzione agricola.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. Nella zone T2 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) turistico ricettive ed i servizi per il turismo
- b) pubbliche o di interesse pubblico.
- c) la destinazione residenziale è ammessa esclusivamente per l'esigenza di custodia

#### MODALITA' D'INTERVENTO

3. In queste aree, fino all'attuazione con le modalità previste dal P.S., delle previsioni turistiche, continuano ad esercitarsi le attività agricole.

4. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "T2" è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive ed all'aperto, senza la realizzazione di fabbricati di servizio.

5. E' ammessa la realizzazione dei soli annessi rurali di cui all'art.26.2 comma 2. In tale caso dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, nel quale dovrà essere specificato l'impegno alla demolizione , nel caso successivamente vengano attuate le previsioni di nuovi volumi ad uso turistico ricettivo come previsto dal P.S.

## **Art.35.4 - Aree turistiche termali esistenti (Zone T3)**

### CARATTERI GENERALI

1. Tale zona comprende lo stabilimento termale delle Terme Galleraie, l'edificio storico delle terme adibito ad albergo e le aree e gli impianti di pertinenza delle terme.

### MODALITA' D'INTERVENTO

2. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

3. Nelle aree incluse all'interno della zona "T2" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici; le aree di pertinenza del complesso dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del complesso storico ed in modo da valorizzare il parco termale.

4. Sugli immobili inclusi nelle zone "T2" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

5. Gli interventi volti alla trasformazione radicale dei fabbricati non classificati di valore sono soggetti a Piano di Recupero.

## **Art.35.5 - Aree per attrezzature sportive all'aperto (Zone T4)**

### CARATTERI GENERALI

1. Tali zone rappresentano le pertinenze delle Ville o delle Fattorie Storiche.

### MODALITA' D'INTERVENTO

2. In queste aree sono previsti interventi orientati alla piena e correlata utilizzazione delle pertinenze con l'insediamento storico.

3. Nelle aree incluse all'interno della zona "T4" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, con l'esclusione di piccoli volumi tecnici, integrati sotto il profilo paesaggistico con l'insediamento storico.

4. Sono ammesse sistemazioni pertinenziali finalizzate alla realizzazione di piscine, campi da tennis e attrezzature sportive in genere.

## **Art.36. Sistema delle attività produttive e della geotermia**

1. Il R.U. identifica le attività produttive con il sistema individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. PG1 - Rancia e Pianacce, PG2 - Canonica, PG3 - Sesta, PG4 - Fiumarello, PG5 - Casone e PG6 Cava di S.Pierino, e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno del sistema delle attività produttive delle geotermia sulla base della seguente suddivisione:

- D1 : Zone produttive di completamento
- D2 : Zone produttive soggette a intervento diretto convenzionato
- D3 : Zone produttive di nuovo impianto
- Dg1 : Zone per la produzione dell'energia di completamento

- Dg2 : Zone per la produzione dell'energia di nuovo impianto
- Dg3 : Zone di ripristino ambientale all'interno dell'UTOE PG
- Dg4 : Zone per Pozzi Geotermici

### **Art.36.1 - Zone produttive di completamento (Zone D1)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone D1 sono le parti del territorio parzialmente edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. UTOE PG4 – Fiumarello. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività commerciali ed espositive ed altri servizi purché funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive. E' ammessa la coltivazione della risorsa geotermica quando è collegata con l'attività produttiva. E' esclusa l'attività di produzione di energia elettrica come attività principale.

3. UTOE PG5 – Il Casone. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività commerciali ed espositive ed altri servizi purché funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive. Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso agro-alimentari e di allevamento intensivo.

4. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

5. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

6. Nelle altezze massime sotto indicate non sono compresi volumi tecnici e per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

7. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al Titolo II Capo II

8. Sono ammessi ampliamenti nell'ambito dell'addizione volumetrica pari al 20% del SUL esistente nel rispetto dei parametri sottoindicati:

H max:	10,00 mt.
RC:	35% della superficie fondiaria
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf=mq./mq. 0.35
Distanza dai confini	D = ml.5,0
Distanza dai fabbricati	D = ml.10,00

### **Art.36.2 - Zone produttive soggette a intervento diretto convenzionato (Zone D2)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone D2 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, già dotate di infrastrutture, a fine produttivo.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività commerciali ed espositive ed altri servizi purché funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive. Sono comunque ammesse attività espositive e commerciali di mobili, materiali per l'edilizia ed autoveicoli, ancorché non direttamente connesse alle attività produttive. Sono inoltre ammesse con la specificità di cui alla scheda dell'allegato "B" la destinazione di produzione dell'energia
3. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.
4. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

5. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

#### PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

6. Nei lotti D2 appositamente perimetrati sulle tavole del RU, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle tavole del R.U., nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del R.U.

### **Art.36.3 - Zone produttive di nuovo impianto (Zone D3)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone D3 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, da edificare a fine produttivo.
2. Corrispondono alle zone di nuova espansione a carattere produttivo di progetto sottoposte a Piano Attuativo, con destinazione d'uso prevalentemente artigianale e produttivo. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si

attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B"

#### DESTINAZIONI D'USO

3. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività commerciali ed espositive ed altri servizi purché funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive. Sono comunque ammesse attività espositive e commerciali di mobili, materiali per l'edilizia ed autoveicoli, ancorché non direttamente connesse alle attività produttive.<sup>20</sup>

4. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

5. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

6. Nelle altezze massime indicate nell'allegato "B" non sono compresi volumi tecnici e per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

7. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti edificabili, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici.

8. Il disegno dei comparti, individua le Superfici Fondiarie, le Aree a Verde, le Aree a Parcheggio e le aree per la viabilità pubblica. Tale disegno, rappresenta un'indicazione di massima che può essere modificata in sede di Piano Attuativo. In particolare possono essere modificate le disposizioni planimetriche a parità di superfici da destinare ad attrezzature pubbliche. Le modifiche di cui sopra, possono essere effettuate senza che ciò costituisca variante al R.U.

### **Art.36.4 - Zone per la produzione di energia di completamento (Zone Dg.1)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone Dg.1 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, già edificate e utilizzate ai fini geotermici.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le attività connesse alla coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia rinnovabile e le attività produttive collegate.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Sono ammessi ampliamenti nell'ambito dell'addizione volumetrica pari al 20% del SUL esistente.

### **Art.36.4.1 - Zone per la produzione di energia di completamento (Zone Dg.1.1)**

#### CARATTERI GENERALI

---

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37

1. Le zone Dg.1.1 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, già edificate e utilizzate ai fini geotermici.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le attività connesse alla Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione di energia rinnovabile e le attività produttive collegate.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione degli impianti esistenti.

### **Art.36.5 - Zone per la produzione di nuovo impianto (Zone Dg.2)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone Dg.2 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, non edificate e da utilizzare ai fini geotermici per nuovi impianti.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le attività connesse alla Coltivazione delle risorse geotermiche, la produzione e le attività produttive collegate.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. Sono ammessi nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di impianti per la produzione di energia.

4. Tutti i nuovi impianti sono soggetti a Piano Attuativo.

### **Art.36.6 - Zone di rispetto ambientale all'interno dell'UTOE PG (Zone Dg.3)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone Dg.3 sono le parti del territorio collocate all'interno dell'UTOE PG, non edificate e da utilizzare ai fini della tutela e del ripristino ambientale.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le attività di ripristino ambientale.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

4. E' ammessa l'opera di bonifica ambientale, di disinquinamento acustico, di ripristino ambientale e di rimboschimento.

5. Non sono ammessi interventi di escavazione o di occupazione di aree con impianti tecnologici

6. Le aree già ripristinate e bonificate dovranno essere mantenute

7. E' ammessa la realizzazione di vapordotti di collegamento tra i vari impianti. Questi dovranno essere realizzati in trincea e dovranno essere realizzate apposite schermature al fine di mitigare l'impatto paesaggistico. Le colorazioni dei vapordotti non potrà essere di tipo metallico, ma dovrà assumere colorazioni idonee al paesaggio circostante.

### **Art.36.7 - Zone per pozzi geotermici (Zone Dg.4)**

#### CARATTERI GENERALI

1. Le zone Dg.4 sono le parti del territorio collocate sia all'interno dell'UTOE PG sia nel territorio aperto, attualmente occupate da impianti per pozzi geotermici e boccapozzi.

#### DESTINAZIONI D'USO

2. In queste zone sono consentite le attività di perforazione ai fini geotermici .

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

4. Sono ammesse l'opere di manutenzione e di sistemazione degli impianti esistenti.

5. Ai fini di perfezionamento e di migliore efficienza degli impianti esistenti, è ammesso l'utilizzo di un'area più estesa rispetto a quella individuata, per una profondità maggiore di 10 ml.

### **Art.36.8 - Vapordotti**

Per la realizzazione di nuove reti di trasporto dei fluidi geotermici e per gli interventi di modifica e ampliamento, valgono le disposizioni di cui all'art.50.4 del P.S. vigente con le seguenti prescrizioni:

- ogni intervento sulle reti esistenti dovrà prevedere apposite schermature;
- in caso di modifica di tracciato, dovranno essere privilegiate soluzioni che impattano in modo meno significativo nell'ambiente circostante;
- non sono ammessi cambi di tracciato che prevedano il cambio di passaggio dal territorio boscato a quello aperto;
- nuovi tracciati o variazione di tracciati in territorio non boscato, dovranno prevedere la posa della tubazione in trincea;
- in caso di attraversamenti della viabilità, le linee dovranno prevedere appositi sottopassi. In questi casi non è ammesso il superamento aereo della viabilità;
- la colorazione delle tubazioni in caso di rifacimento delle linee o in caso di nuove linee, dovrà essere effettuata con toni di colore che si mimetizzino il più possibile con l'ambiente circostante. Non sono ammesse colorazioni di tipo metallico.

### **Art.37. Funzioni e destinazioni d'uso ai sensi della L.R. 1/2005**

1. Le indagini conoscitive di cui agli elaborati ed alle relazioni allegati al P.S. ed al R.U. costituiscono adempimento a quanto prescritto dall' art.58 della L.R. 1/2005.

2. Sono fatte salve ulteriori specificazioni delle presenti norme contenute nel Regolamento Edilizio.

### **Art.38. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

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

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

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

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Strutture ed impianti per servizi acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni

F5: Zone a Parco Urbano

### **Art.38.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

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

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

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

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

### **Art.38.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

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

2. All'interno dell'area non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici fatte salve modeste attrezzature per le funzioni indicate e nella progettazione si dovrà tenere conto delle essenze arboree caratteristiche della zona, del tipo di pavimentazione, dell'inserimento di elementi di arredo e di attrezzature leggere, dei punti di accesso e delle aree di parcheggio qualora non definite dal piano.

3. Tali zone sono attuate mediante intervento diretto: è facoltà del Comune richiedere o redigere un Piano attuativo o un Progetto unitario ai sensi dell'art. 11, esteso all'intera area individuata nelle tavole di piano od a parti organiche della stessa.

4. Nelle aree destinate ad attrezzature per il tempo libero è ammessa la realizzazione di piccole strutture di tipo commerciale come chioschi per giornalaio, bar/ristori, ecc..

5. Le attrezzature previste, per le quali non sia stata individuata dall'Amministrazione Comunale una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, al fine di disciplinare le modalità di realizzazione e di uso delle attrezzature.

### **Art.38.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

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

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



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

4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SUL con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SUL e fino ad un massimo di 600 mq di SUL è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.

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

#### **Art.38.4 - Zone per impianti tecnologici: F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2 nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

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

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

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

#### **Art.39. Aree agricole interne al limite urbano**

##### **Art.39.1 - Aree agricole interne al sistema insediativo:E0**

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Regolamento Urbanistico

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 1/2005 ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari con le modalità previste all'art.26.2 comma 8.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

##### **Art.39.2 - Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo:E0p**

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione, e tutelate in quanto coincidenti con le Pertinenze visuali degli insediamenti storici.

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

## **CAPO III - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

### **Art.40. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

### **Art.41. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati E.V., E.R.V. e E.V.P.A., sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;

- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. Per i suddetti impianti è comunque necessario effettuare la verifica di compatibilità paesaggistica, anche in riferimento ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto.

3. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

4. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", sono collocabili preferibilmente<sup>21</sup> nelle sottozone "D" o nelle aree appositamente individuate nell'allegato "D" delle presenti norme.

---

<sup>21</sup> Modificato a seguito del contributo della Regione Toscana

## **Art.42. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.
2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, sono ammesse nel rispetto del PAER della Regione<sup>22</sup>
4. Gli impianti a biomasse per produzione energetica, eccedenti all'autoproduzione e non finalizzate alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, possono essere realizzate, con una potenza massima di 2,5 MW, preferibilmente all'interno delle sottozone Dg1 e Dg2 delle UTOE PG1 – Rancia e Pianacce e Pg2 – Canonica. Sono da preferire impianti con ciclo energetico a "filiera corta" .<sup>23</sup> Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 30 km dall'impianto.

## **Art.43. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.
2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.
3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale.
4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

## **Art.44. Criteri generali per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:
  - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
  - sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;

---

<sup>22</sup> Modificato a seguito del contributo della Regione Toscana

<sup>23</sup> Modificato a seguito del contributo della Regione Toscana

- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;

- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

2. Nessun impianto per la produzione di energia elettrica può essere artificialmente frazionato in modo tale da eludere surrettiziamente l'applicazione di normative più gravose per il proponente o aggirare specifici obblighi previsti in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Qualora il punto di connessione alla rete elettrica sia unico per più impianti caratterizzati dalla loro stretta contiguità territoriale, l'impianto è da considerarsi nella sua interezza e per esso si applicano le procedure previste dalla soglia della potenza di picco corrispondente.

3. La realizzazione di qualunque impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, sia quelli soggetti ad autorizzazione unica sia quelli soggetti a denuncia di inizio attività, è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

- all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;

- al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;

- alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;

- alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

4. Nel caso di realizzazione di impianti a biomasse per produzione energetica, eccedenti all'autoproduzione e non finalizzate alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, nell'atto pubblico di cui al precedente comma 3, dovrà essere dimostrata la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera, e dovrà essere assunto l'impegno verso l'Amministrazione Comunale qualora lo richieda, a cedere l'energia in termini di calore in eccedenza rispetto al ciclo produttivo, e comunque se non sufficiente, almeno il 10% della potenzialità installata in termini di calore, a titolo gratuito alla stessa Amministrazione o a soggetti indicati dalla stessa, per fini di pubblica utilità.

# **CAPO IV - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'**

## **Art.45. Caratteri generali**

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

## **Art.46. Zone destinate alla viabilità veicolare**

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

### Strade:

2. Negli elaborati grafici del R.U., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.

3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del R.U. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

### Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.

6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.

7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada

8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

### Parcheggi pubblici

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del R.U. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

10. Nelle tavole del R.U. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP.1), parcheggi di progetto (PP.2).

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

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

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

#### Impianti di distribuzione carburante

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

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

16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione).

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

### **Art.47. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale**

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di R.U. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo

naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

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

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

#### **Art.48. Verde di arredo stradale e viali alberati**

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



## **CAPO V - ZONE SPECIALI**

### **Art.49. Corsi d'acqua e relative formazioni arboree d'argine o di ripa**

1. Su tali aree si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) non sono consentiti interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, pregiudicare il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree, impedire la conservazione ed il ripristino dei percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
  - b) sono esclusi da tali prescrizioni gli interventi di regimazione idraulica e di difesa del suolo, comprese le opere di sistemazione idraulica;
  - c) non è consentito il tombamento dei corsi d'acqua se non per opere di attraversamento stradale;
  - d) all'esterno dei centri abitati, non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml 15 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
  - e) all'esterno dei centri abitati per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di ml 15 di cui sopra sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione compatibilmente con la classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e senza incrementi di volume.
  - f) all'interno dei centri abitati le distanze minime per gli interventi descritti ai due precedenti alinea, sono ridotte a ml. 10 dalla riva o dal piede dell'argine o, se esistente, dal limite esterno delle formazioni arboree.
  - g) eventuali recinzioni sono ammesse solo se di tipo naturalistico;
  - h) su queste aree, prevalentemente a conduzione agraria, è possibile redigere un progetto di iniziativa pubblica o privata per consentire interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di progettazione dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e degli spazi di sosta attrezzata.
2. Le formazioni arboree, costituite da alberi isolati o facenti parte di formazioni boschive naturali o artificiali, che abbiano un riconosciuto valore storico-culturale o naturalistico sono sottoposti a tutela.
3. Sono sottoposte a tutela, per la testimonianza storico-culturale che rappresentano, le numerose siepi di bosso, diffuse in tutto il territorio comunale, che si trovano sia all'interno, sia all'esterno dei centri abitati con funzioni di consolidamento o perimetrazione, o lungo antiche strade.

### **Art.50. Aree di rispetto cimiteriale.**

1. In tali aree in base alla legislazione vigente non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelli esistenti.
2. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico attrezzato e sportivo e di parcheggi.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza incremento di volume.

## **CAPO VI - Norme Finali**

### **Art.51. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del R.U. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.A.B.A.), composto da tavola grafica "11" e da apposita relazione e schede.

### **Art.52. Salvaguardie e norme transitorie**

1. Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono.

2. Fatte salve le norme transitorie di cui ai successivi comma, sono consentiti, fino all'entrata in vigore definitiva del Regolamento Urbanistico, tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme, salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore o in salvaguardia.

3. Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano:

a) alle istanze di titolo abilitativo, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme;

b) alle SCIA presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento medesimo.

4. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei titoli abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5. I Permessi a costruire, i titoli abilitativi rilasciati (e le dichiarazioni di inizio attività che abbiano conseguito efficacia) prima della data di adozione del R.U. rimangono validi, con le consistenze ed i parametri urbanistici ed edilizi in esse contenuti, fino alle scadenze ivi previste ed ai sensi e con le limitazioni della legislazione vigente, ma decadono laddove alla data di approvazione del R.U. i lavori non abbiano avuto inizio.

# **TITOLO V: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, SISMICHE E DI RISCHIO IDRAULICO**

## **Art.53. Suolo e Sottosuolo.**

1. Ogni azione che comporti modifica all'assetto planialtimetrico del suolo, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) anche temporanei, con fronti verticali o subverticali, dovrà essere effettuata tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto, nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

2. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.

3. Il materiale di risulta di scavi dovrà essere di norma sistemato in loco; il materiale di rinterro e quello da utilizzare per sistemazioni funzionali o ambientali dovrà essere di qualità idonea alla natura del suolo, al tipo di intervento e agli effetti prevedibili. Le destinazioni di eventuali materiali di risulta eccedenti e le provenienze di materiali per rilevati o rinterri dovranno essere preventivamente autorizzati dal comune.

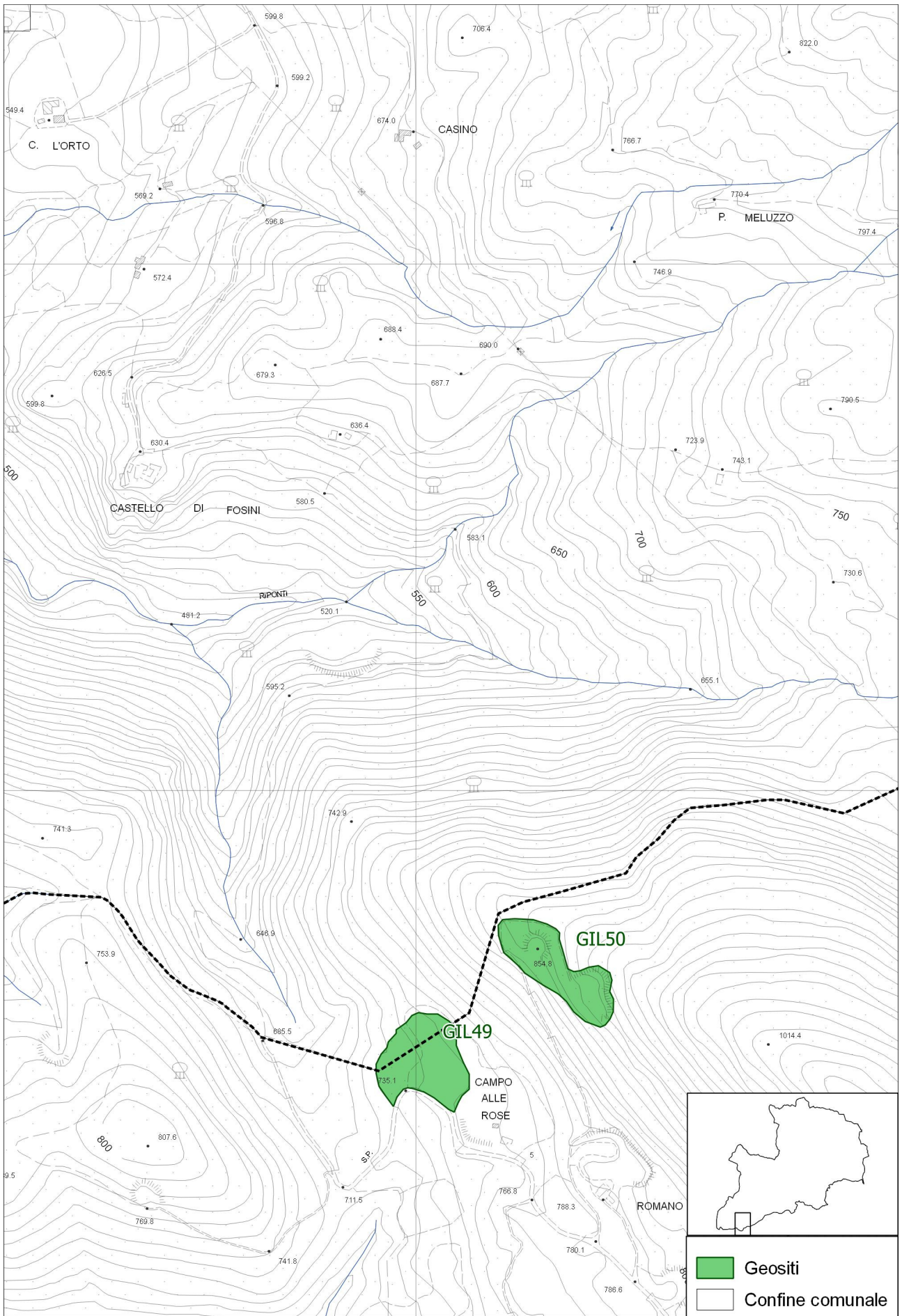
4. Durante le fasi di cantiere eventuali depositi temporanei di materiali terrosi e lapidei devono essere effettuati in modo da evitare fenomeni erosivi o di ristagno delle acque. Detti depositi non devono essere collocati all'interno o in prossimità di impluvi, fossi o altre linee di sgrondo naturali o artificiali delle acque e devono essere mantenuti a congrua distanza da corsi d'acqua permanenti.

5. E' fatto divieto di scaricare materiale terroso o lapideo all'interno o sulle sponde di corsi d'acqua anche a carattere stagionale. I depositi non devono inoltre essere posti in prossimità di fronti di scavo, al fine di evitare sovraccarichi sui fronti stessi.

6. Nei geositi individuati dal PTCP di Siena e riportati sinteticamente nella figura successiva valgono le tutele di cui all'Art.10.6 della Disciplina del PTCP di Siena.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni n. 37



## **Art.54. Regimazione delle acque superficiali**

1. Tutte le acque provenienti da fabbricati, da altri manufatti e da aree non permeabili devono essere raccolte, canalizzate e smaltite attraverso le reti fognarie, ove esistenti, oppure attraverso gli impluvi naturali, senza determinare fenomeni di erosione dei terreni o di ristagno delle acque.

2. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

3. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

## **Art.55. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne e loro modifiche, parcheggi e viabilità, devono essere contenute mediante:

a) il mantenimento del 25% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che, comunque, consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti o coperture non impermeabilizzanti;

b) l'utilizzazione di materiale costruttivo e da rivestimento idoneo a mantenere la permeabilità dei suoli per la realizzazione di parcheggi e viabilità;

c) l'installazione di depositi di accumulo delle acque di prima pioggia quando non sia verificata la funzionalità delle reti idrogeologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto in questione.

## **Art.56. Opere di difesa idraulica**

1. Potrà essere prevista la realizzazione di opportune opere di difesa idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali, casse di espansione) per il contenimento e laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua; il posizionamento e dimensionamento delle suddette opere dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

2. Le nuove opere di regimazione idraulica 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 con specie riparie autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

3. Nelle casse di espansione sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative e impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

4. Valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/2012 "Disposizioni Urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua".

## **Art.57. Pozzi e bacini idrici**

1. La domanda per la autorizzazione di nuovi pozzi o bacini idrici o comunque la captazione di acque provenienti dal sottosuolo dovrà essere corredata da un progetto che dovrà contenere la relazione geologica e relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive dell'opera.

2. Nella realizzazione di laghetti o bacini di raccolta dovrà essere specificata la natura e la quantità del materiale scavato, la natura e la quantità del materiale di riporto nonché la modalità di smaltimento e/o riutilizzo dei materiali eccedenti secondo quanto disposto dalla vigente normativa.

## **Art.58. Disposizioni per la salvaguardia degli acquiferi**

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena e del D.lgs. 152 / 2006, il RU si propone di:

- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;

- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.

2. La zona di tutela assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti, che deve avere un'estensione di almeno 10 mt. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

3. La Zona di Rispetto (ZR) si estende per un raggio di 200 mt. Dal punto di captazione. Nelle Zone di Rispetto (ZR) dei pozzi e sorgenti, sono vietati:

- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

- aree cimiteriali;

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

- gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4. Nelle Zone di protezione (ZP) della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;

- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;

- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

5. La Zona di protezione ambientale della risorsa idrica termale "Bagni delle Galleraie" è individuata secondo la perimetrazione riportata dalla Provincia di Siena nella Tav. ST IG 2 del PTCP2010. All'interno delle zone di protezione ambientale della risorsa idrica termale sono da applicarsi le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.6 del PTCP2010.

6. Alle aree di salvaguardia si applica la disciplina di cui all'Art. 10.1.2 delle Discipline del PTCP2010, inerente le zone ricadenti in Classe di Sensibilità 1.<sup>25</sup>

### **Art.59. Disciplina delle Aree Sensibili**

1. È recepita completamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi.

2. Nelle aree sensibili di classe 1 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.2 della Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010)

3. Nelle aree sensibili di classe 2 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.3 della Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010).

4. Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche dirette atte a determinare la presenza e la profondità della falda acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

### **Art.60. Tutela dei corsi d'acqua**

1. Si confermano ed attuano i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36, commi 3-6, della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72 e della L.R. 21/2012 "Disposizioni Urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua". Le misure riguardano il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT e comunque sui corsi d'acqua ricompresi nel reticolo delle acque superficiali di riferimento dei P.A.I. vigenti.

2. Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua se non nelle eccezioni espresse al comma 2 dell'Art. 1 della L.R.21/2012.

3. Sono consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, le trasformazioni morfologiche dei corsi d'acqua a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento.

4. Previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, e con le limitazioni

espresse ai commi 3, 4 e 5 dell'Art.1 della L.R 21/2012 e dell'Art.36 del PIT, sono escluse dal divieto di cui al comma 1:

- le reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e le opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- le opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- le opere connesse alle concessioni di sfruttamento delle acque rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, le opere di adduzione e restituzione idrica;
- gli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1;
- i manufatti e la manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.

### **Art.61. Disposizioni relative alle condizioni di pericolosità e fattibilità geologica**

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 classe di fattibilità corrispondente e alle relative prescrizioni. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Regolamento Urbanistico, deriva dalla classificazione delle pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica riportate rispettivamente nelle TAVV. G.4, G.5 e G.6 in scala 1:2.000 del RU.

2. Al di fuori degli ambiti cartografici individuati dalle TAVV. G.4 e G.5 del RU valgono le pericolosità individuate dal PS comunale approvato con Del. n° 12 del 20.04.2009 ai sensi del D.C.R. 94/1985; in adeguamento al D.P.G.R. 53/R 2011 le aree individuate nelle TAVV. 5a/b/c/d e 10a/b/c/d seguono le corrispondenze riportate in tabella:

<i>Pericolosità ai sensi del D.C.R. 94/1985</i>	<i>Pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011</i>
Pericolosità geologica elevata (classe 4)	Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)
Pericolosità geologica media (classe 3)	Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)
Pericolosità geologica bassa (classe 2)	Pericolosità geomorfologica media (G.2)
Pericolosità idraulica elevata (classe 4)	Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità idraulica media (classe 3)	Pericolosità idraulica elevata (I.3)
Pericolosità idraulica bassa (classe 2)	Pericolosità idraulica media (I.2)
Pericolosità idraulica bassa (classe 1)	Pericolosità idraulica bassa (I.1)

3. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle Tavv. RU.1 in scala 1/2.000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione all'interno delle UTOE insediative e produttive.



## **Art.61.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**

1. La classe di Fattibilità *F.1* 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.

2. La Relazione geologica è parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la sua presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti, qualora siano previsti movimenti terra e rimodellamenti della morfologia del terreno.

3. La caratterizzazione geotecnica del terreno, quando necessaria, può essere ottenuta anche indirettamente per mezzo di raccolta dati; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere, comunque, motivata nella relazione.

## **Art.61.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli.**

1. La classe di fattibilità *F.2* 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.

2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC<sup>26</sup> e nel DPGR 36/R 2009 e successive integrazioni e modifiche normative.

3. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni, la caratterizzazione geologico-tecnica dell'area di intervento sarà ricostruita attraverso profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea o pozzetti di ispezione; i parametri geotecnici necessari possono essere derivati anche indirettamente attraverso i risultati di indagini geognostiche condotte in aree limitrofe e già note per assetti geologici assimilabili.

4. Per gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, la caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito.

La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

5. Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni,

---

<sup>26</sup> Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

### **Art.61.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata**

1. La classe di fattibilità *F.3* 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.

2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC<sup>27</sup> e nel DPGR 36/R 2009 e future integrazioni e modifiche normative.

3. Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche prove di laboratorio su campioni indisturbati di terreno, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche e geotecniche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.

4. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.

5. La compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.

6. Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.

7. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (*G.3* e *P.F.E*), valgono le seguenti prescrizioni:

a) l'attuazione 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 realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali interventi, definiti sulla

---

<sup>27</sup> Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non devono pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; 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, devono essere certificati.

b) Possono essere attuati 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 procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

8. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (*G.4, P.F.M.E*), sono consentiti i soli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici, demolizione e ricostruzione configurabile come ristrutturazione edilizia; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

#### **Art.61.4 - Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata**

1. La classe di fattibilità F.4 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 RU, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

#### **Art.62. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica**

1. Nelle aree di fondovalle interessate da Pericolosità Idraulica Media *I.2*, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

2. Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata, in cui non sono stati effettuati studi idraulici o per le quali non esistono attualmente progetti di messa in sicurezza, non sono ammissibili nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; tali studi dovranno costituire elemento di base per la progettazione e il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza delle aree in trasformazione e l'attribuzione della classe di fattibilità. Gli studi idraulici e gli eventuali interventi di messa in sicurezza previsti dovranno costituire Variante al vigente Strumento Urbanistico.

3. Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Molto Elevata ed Elevata in cui sono stati effettuati studi idraulici specifici valgono le disposizioni di cui agli Art.62.1 e 62.2.

## **Art.62.1 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata**

1. Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011.
2. Nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Molto Elevata si recepiscono interamente le prescrizioni e limitazioni alla realizzazione degli interventi espresse agli Art.2 e 3 della L.R. 21/2012.
3. Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture 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.
4. Possono essere previsti i seguenti interventi purché 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:
  - a) opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) interventi sul patrimonio urbanistico esistente (superamento di barriere architettoniche, restauro e risanamento conservativo, i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, ristrutturazione edilizia, (L.R. 21 2012 Art.2 comma 3 lettere a) – d);
  - c) quanto previsto all'Art. 2 della L.R. 21 2012.

## **Art.62.2 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica elevata**

1. Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011 di seguito riassunti.
2. E' consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.
3. 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. Gli interventi comunque non dovranno determinare pericolo per persone e beni o aumento delle pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
4. Nel territorio destinato ad usi agricoli 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.
5. 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.
6. 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, purché sia dimostrato che non determinino pericolo per persone e beni, non aumentino le pericolosità in altre aree; ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

7. 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.

8. 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.

### **Art.63. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica**

1. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.

2. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica (S.3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;

b) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

### **Art.64. Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del fiume Ombrone**

1. Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel PAI del Fiume Ombrone.

2. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.)

valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di PAI del Fiume Ombrone.

3. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (*P.F.M.E.*) ed Elevata (*P.F.E.*) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di PAI del Fiume Ombrone.

4. Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli art. 17, 18, 19 delle Norme di PAI del Fiume Ombrone.

5. Le aree di pertinenza fluviale definite lungo il corso del Fiume Feccia, ai sensi dell'Art 9 delle Norme del PAI Ombrone, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

### **Art.65. Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino Toscana Costa**

1. Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel PAI Toscana Costa.

2. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (*P.I.M.E.*) ed Elevata (*P.I.E.*) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di PAI Toscana Costa.

3. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (*P.F.M.E.*) ed Elevata (*P.F.E.*) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di PAI Toscana Costa.

4. Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli art. 17, 18, 19 delle Norme di PAI del Toscana Costa.

5. Le aree di pertinenza fluviale definite lungo il corso del Fiume Cecina, ai sensi dell'Art 9 delle Norme del PAI Toscana Costa, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

### **Art.66. Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio extraurbano**

1. Nel territorio extraurbano l'assegnazione della fattibilità in relazione alla trasformazione in progetto e alle condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella:

	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA <sup>(1)</sup>				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
TIPO DI INTERVENTO	I.1	I.2	I.3 PIE	I.4 PIME	G.2	G.3 PFE	G.4 PFME
Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, persone o beni. Interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione senza ricostruzione.	F.1	F.2	F.2	F.2	F.1	F.2	F.2
Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, e Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti eccetto opere murarie di piccole dimensioni o temporanee anche connesse al verde attrezzato, piccoli volumi tecnici, di servizio, per funzioni igienico-sanitarie. Demolizione e ricostruzione configurabile come Ristrutturazione Edilizia.	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.2	F.3	F.3 <sup>(2)</sup>



	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA <sup>(1)</sup>				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
TIPO DI INTERVENTO	I.1	I.2	I.3 PIE	I.4 PIME	G.2	G.3 PFE	G.4 PFME
Nuova edificazione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione e ricostruzione configurabile come Sostituzione Edilizia.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree destinate alla tutela e ripristino ambientale	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (strade di accesso)	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Nuova viabilità.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Parcheggi pubblici/privati a raso < 500 mq	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Parcheggi pubblici/privati a raso > 500 mq, parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti o in sotterraneo.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
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). Torri antincendio.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.1	F.2
Serre con copertura permanente.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.2	na <sup>(4)</sup>
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio precari con funzione agricola e zootecnica con dimensioni < 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.2	na <sup>(4)</sup>
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio con funzione agricola e zootecnica con dimensioni > 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Depositi all'aperto.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Invasi e laghetti collinari.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Scavi e riporti planimetricamente superiori a 50 mq o di altezza non modesta.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(4)</sup>
Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti planimetricamente inferiori a 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.3	na <sup>(4)</sup>

(1) - Le aree di pertinenza fluviale definite ai sensi delle A.d.B. competenti, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

(2) - Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(3) - Non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In aree soggette ad esondazione per piene con tempi di ritorno fino 200 anni non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture 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.

(4) - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

## **TITOLO VI: DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

### **Art.67. Generalità**

1. Le disposizioni di cui agli articoli seguenti si applicano agli interventi di qualsiasi natura che comportino la trasformazioni dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Le disposizioni integrano quanto già prescritto in materia ambientale dalle normative dello Stato, della Regione Toscana, delle Autorità di Bacino Toscana Costa e Ombrone dagli atti pianificatori sovracomunali della Provincia di Siena, dell'ARPAT, delle Autorità d'Ambito e dell'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati, adeguandosi nel tempo alle eventuali modifiche e integrazioni.

2. Il contenuto specifico delle disposizioni riguarda:

- *il dettaglio degli elaborati progettuali,*
- *la redazione degli studi di supporto finalizzati alla verifica della sostenibilità dei progetti.*

I progetti dovranno contenere quanto prescritto con il dettaglio richiesto, l'impossibilità di non potere realizzare quanto disciplinato in queste norme dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

### **Art.68. Elaborati descrittivi le relazioni fra progetto e ambiente**

#### **Art.68.1 - Elaborati di progetto**

1. Fanno parte integrante del progetto i seguenti elaborati:

- a) La Relazione di Progetto.
- b) Gli elaborati grafici di progetto.
- c) La Relazione Geologica (RG) e la Relazione Geotecnica (RGT).
- d) Lo Studio Idrologico e Idraulico di progetto esecutivo se necessario.
- e) La Relazione di Inquadramento Ambientale. Questo documento riordina e sintetizza i dati tecnici contenuti nei vari elaborati richiesti a corredo del progetto nell'ambito delle normative vigenti, descrive le relazioni fra progetto e ambiente con riguardo alle componenti, aria, acqua, suolo e sottosuolo, fornisce dati quali - quantitativi sui fabbisogni energetici, idrici e di depurazione, entità di scavi e riporti, quantità e qualità (chimica e fisico - chimica) delle terre movimentate da scavi e riporti, emissioni in atmosfera, immissioni nei corpi d'acqua superficiali e profondi, i quantitativi di rifiuti prodotti sia nelle fasi di cantiere che a progetto realizzato e a regime.
- f) Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala).
- g) La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) se richiesta. La struttura della VEA è descritta nell'articolo ad essa dedicato.
- h) La Relazione di Integrità Ambientale. Questo documento riguarda interventi di trasformazione di aree produttive in aree ad altro uso, quale residenziale, commerciale, direzionale; descrive le relazioni fra attività pregresse e suolo e sottosuolo, l'eventuale contaminazione dei terreni e della acque tramite la verifica analitica presso laboratori certificati e le metodiche come previste nel D.Lgs. 152/2006 sue modificazioni e integrazioni; stabilisce la compatibilità delle opere previste nei confronti della classe di suolo come determinata dalle indagini, indicando le eventuali opere di bonifica.



i) Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente. Questo documento redatto e stabilito di concerto con l'A.C. che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione delle principali previsioni urbanistiche.

2. Gli elaborati grafici di progetto dovranno descrivere un intorno significativo dell'area considerando le relazioni fra progetto ed elementi caratteristici dell'ambiente e del territorio, quali: corsi d'acqua, corpi d'acqua e aree umide, elementi morfologici significativi come scarpate e affioramenti rocciosi, infrastrutture, insediamenti, inoltre piani e progetti a carattere sovracomunale.

3. La Relazione di Inquadramento Ambientale deve essere redatta a supporto dei progetti riguardanti le previsioni: AT-1, AT-2, AT-3, IDC-1, D2-1, D2-2, D3-1,<sup>28</sup>

4. La Valutazione degli Effetti Ambientali deve essere redatta a supporto dei progetti:

a) degli interventi previsti nelle UTOE Sta e Stb.

b) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.

c) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.

5. Gli Studi di Impatto Ambientale (SIA) si applicano ai progetti di cui agli allegati della Legge Regionale Toscana 10/02/2010 sue modifiche e integrazioni: "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza", e con particolare riferimento alle previsioni nelle UTOE PG e Sta2 Attrezzature per il gioco del golf.

## **Art.69. Struttura di valutazione**

1. La valutazione ambientale dei progetti e degli studi di supporto è delegata ad un nucleo composto da rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

## **Art.70. Sistema Informativo Territoriale comunale (SIT)**

1. L'Amministrazione Comunale (A.C.), come prescritto dagli Artt. 27, 28 e 29 della LR. 1/2005 dovrà dotarsi del Sistema Informativo Territoriale a carattere locale, integrato con il sistema della Provincia di Siena e della Regione Toscana che dovrà costituire il riferimento conoscitivo fondamentale per il monitoraggio del Regolamento Urbanistico, la valutazione dell'efficacia delle norme e la verifica degli effetti indotti sull'ambiente dall'attuazione delle previsioni.

2. Per informazione geografica si intende il complesso delle informazioni, localizzate geograficamente, relative ai fenomeni e processi naturali e antropici, con particolare riferimento a quelle che costituiscono l'insieme delle conoscenze inerenti lo stato di fatto e di diritto del territorio e delle sue risorse.

3. Nell'ambito del Sistema Informativo si provvede all'organizzazione dell'informazione geografica, all'aggiornamento di essa ed alla diffusione dell'informazione medesima, che deve essere resa accessibile a tutti i soggetti interessati.

4. Le componenti fondamentali della base informativa geografica sono:

- le carte tecniche regionali (CTR) e dello Stato (Istituto Geografico Militare), geologiche, le ortofotocarte, le riprese aeree e immagini satellitari, le cartografie storiche;
- le cartografie tematiche riguardanti il territorio comunale, redatte da vari Enti pubblici e privati, fra le quali quelle relative al Piano Strutturale e al Regolamento

---

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37

Urbanistico e ai loro aggiornamenti e approfondimenti di maggior dettaglio che avverranno nel tempo;

- le basi informative sullo stato di fatto e di diritto risultante dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio riguardanti il territorio comunale e territori contigui;
- dati di qualità delle acque superficiali e di falda, la localizzazione e le caratteristiche di pozzi, sorgenti e derivazioni;
- dati sulle caratteristiche geotecniche, chimiche e fisico - chimiche dei terreni derivanti da prospezioni geognostiche e campagne analitiche;
- caratteristiche della rete acquedotto e fognature;
- dati di qualità dell'aria;
- dati sui flussi di traffico;
- dati su sorgenti ed emissioni in atmosfera;
- i dati, le informazioni e le conoscenze provenienti dagli enti pubblici competenti e dalla comunità scientifica (nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia, e con le modalità ivi previste).

## **Art.71. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna**

### **Art.71.1 - Disposizioni generali**

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.

2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.

3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.

4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

### **Art.71.2 - SIR-SIC Cornate e Fosini, Riserva Naturale di Cornocchia, Riserva Statale di Palazzo, Aree di Rispetto Paesaggistico.**

1. Nei territori ricadenti nel SIC IT51A0001 "Cornate e Fosini" – SIR 101 e nella Riserva Naturale di Cornocchia sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nei Piani di gestione e nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

2. Nei territorio ricadenti nella Riserva Statale di Palazzo Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli Enti Gestori della Riserva Nazionale.

3. Le iniziative previste in queste norme non sono tali da far presupporre una incidenza significativa nei confronti degli ecosistemi e degli aspetti naturalistici in genere caratterizzanti le "aree protette" e le Aree di rispetto paesaggistico.

## **Art.72. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo**

### **Art.72.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee**

1. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche. I dati tabellari dovranno essere riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

### **Art.72.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo**

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo; allo scopo vengono definite aree di rispetto degli impianti di captazione ad uso pubblico come descritti nella Carta delle Emergenze Ambientali e Risorse Naturali

2. Nelle aree consentite non verranno rilasciate concessioni per lo sfruttamento della risorsa idrica di sottosuolo per le quali non si dimostri la compatibilità con le condizioni idrogeologiche della falda sfruttata a fini pubblici.

3. Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo nelle aree consentite al di fuori delle aree di rispetto, anche ad uso domestico, sia all'interno che all'esterno delle aree soggette a "Vincolo Idrogeologico" oltre che dagli uffici competenti della Amministrazione Provinciale di Siena devono essere autorizzate, in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino e d'Ambito, dall'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività sulla base della documentazione allegata, consistente:

- nella Relazione geologia e idrogeologica,
- nel quadro dei vincoli,
- nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.

4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici competenti della Provincia di Siena, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. compresi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.

## **Art.73. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche superficiali**

### **Art.73.1 - Prelievi da acque superficiali**

1. Gli obiettivi di tutela sono perseguibili esclusivamente attraverso la regolamentazione di nuovi prelievi e la periodica revisione delle concessioni ed attingimenti in essere.
2. Le richieste di rinnovo delle concessioni o autorizzazione oltre che dagli uffici della Provincia di Siena e dell'Autorità di Bacino e d'Ambito, devono essere valutate dalla A.C. sulla base di una Relazione tecnica che descriva:
  - le caratteristiche dell'opera di derivazione,
  - l'entità dei quantitativi idrici disponibili,
  - gli effetti indotti sul corso d'acqua sulla disponibilità residua in base all'entità di prelievo e degli afflussi idrici.
3. L'A.C. si riserva, sulla base dei risultati della relazione tecnica, di richiedere la revoca o sospensione della concessione.

### **Art.74. Disposizioni generali relative al risparmio idrico**

1. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica di disponibilità di risorsa idrica e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei prelievi e alla eliminazione degli sprechi.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.
3. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
  - la valutazione del fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
  - la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune.
4. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
  - la realizzazione di reti idriche distinte fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili e riservare le acque di migliore qualità al consumo umano;
  - la realizzazione di serbatoi di raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; i serbatoi dovranno essere dimensionati sulla base dei fabbisogni e delle funzioni per le quali sono dedicati (irrigazione dei giardini, usi dei servizi igienici, condizionamento ecc.);
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nei cicli produttivi industriali;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
  - la realizzazione di pozzi privati per l'approvvigionamento da falda, compatibilmente con le condizioni idrogeologiche dei luoghi;

- l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
  - la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.).
5. L'impossibilità tecnica, ambientale o economica di non potere realizzare quanto prescritto dovrà essere motivata e dimostrata nell'ambito della Relazione di Progetto.

## **Art.75. Disposizioni generali relative alla depurazione delle acque**

### **Art.75.1 - Monitoraggio**

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti e gli interventi nelle UTOE Sta e Stb, dovranno essere corredati da un piano di monitoraggio delle acque di scarico (le loro caratteristiche qualitative in relazione ai limiti di accettabilità ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee) e dello stato di efficienza degli impianti o sistemi di depurazione.
2. I dati, con la scadenza stabilita dal Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, dovranno essere fatti pervenire all'ufficio competente della A.C. che li inserirà nel proprio Sistema Informativo.
3. Qualora i controlli evidenziassero il mancato rispetto dei parametri di legge per la qualità delle acque reflue in uscita dagli impianti, dovrà essere prevista la messa in opera di sistemi finalizzati a un affinamento degli effluenti e comunque alla salvaguardia del corpo recettore da eventuali impatti dovuti a situazioni di emergenza nella gestione dell'impianto.

### **Art.75.2 - Elaborati di progetto**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere:
  - a) la valutazione dei volumi e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b) la verifica dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti;
  - c) i progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:
    - la verifica della necessità o opportunità di realizzazione di un sistema di depurazione autonomo, comunque già collegato alla rete fognaria esistente, concordato con l'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati;
    - la realizzazione del collegamento alla rete esistente, in forma di fognatura separata fra acque nere e acque meteoriche;
    - la realizzazione, nel territorio rurale, di impianti di fitodepurazione, a servizio di piccole comunità.
2. Si dispone inoltre che:
  - a) gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti;

- b) nei progetti relativi ad interventi agricoli deve essere documentata la tipologia di prodotti chimici impiegati per le colture verificando la possibilità di attuare forme di agricoltura biologica, di lotta integrata ai parassiti, ecc.;
- c) in occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio materie o prodotti, o di qualsiasi merce suscettibile di provocare la diffusione di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
- tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
  - le opere per la raccolta dei liquidi di scolo delle superfici impermeabilizzate devono essere dimensionate anche in funzione delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti per ogni evento meteorico a una precipitazione di 60 mm. (corrispondente ad una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale) uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
  - le acque di prima pioggia relative a superfici impermeabili superiori ai 2.000 mq dovranno essere sottoposte ad un processo di pretrattamento prima dell'immissione nella rete delle acque meteoriche o nei fossi e canali.
3. Le presenti norme potranno essere integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

### **Art.75.3 - Disposizioni per la limitazione delle emissioni in atmosfera**

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti AT-1, AT-2, AT-3, IDC-1, D2-1, D2-2, D3-1<sup>29</sup> gli interventi nelle UTOE Sta e Stb, dovranno:
- a) essere corredati da studi e indagini che valutino le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con l'ambiente circostante;
  - b) prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera;
  - c) prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, il risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
2. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze previste nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'A.C.
3. Queste disposizioni non si applicano alle previsioni riguardanti gli interventi in campo geotermico nelle UTOE PG.

### **Art.76. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento acustico**

1. Con riferimento al Piano di Classificazione Acustica comunale le trasformazioni edilizie e funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite delle sorgenti sonore

---

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37

definite dalla normativa in materia. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente.

2. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti e gli interventi nelle UTOE Sta e Stb dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalle trasformazioni, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e impiantistiche, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;
- prevedere iniziative, anche gestionali, che permettano la riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa, nell'area oggetto d'intervento o trasformazione.

3. I progetti riguardanti la realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovranno:

- essere corredati da studi e indagini che valutino i volumi di traffico indotto e le emissioni acustiche in atmosfera generati dalla realizzazione delle opere, la loro interazione con le fonti di inquinamento acustico esistente;
- prevedere la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche e materiali, che permettano la riduzione delle emissioni acustiche in atmosfera;

4. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze prevista nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

## **Art.77. Disposizioni per il potenziamento della raccolta differenziata dei rifiuti**

1. I progetti riguardanti i nuovi insediamenti e gli interventi nelle UTOE Sta e Stb, dovranno prevedere, sulla base di appositi studi, la messa in opera di Isole Ecologiche per la raccolta differenziata delle tipologie di rifiuto stabilite dall'Ente Gestore dei Servizi di Igiene Urbana.

2. Il dimensionamento delle opere e la struttura del servizio potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso. In questi documenti dovrà essere indicato il beneficio previsto a seguito della attuazione delle misure di mitigazione e definito un piano di monitoraggio dei risultati della raccolta. Il soggetto attuatore è tenuto a fare pervenire all'A.C. i risultati del monitoraggio con le modalità e le scadenze prevista nel Disciplinare da redigersi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

## **Art.78. Terre e rocce di scavo**

1. Lo smaltimento o riutilizzo delle terre da scavo è soggetto alle disposizioni del D.Lgs 152/2006, del D.Lgs. n.4 del 16 gennaio 2008: "Ulteriori disposizioni correttive

ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale", aggiornato agli art. 185-186 con Legge n.2/2009 e Legge n. 13/2009.

2. In particolare: *le terre e rocce da scavo*, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- a) siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- b) sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- c) l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo, sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- d) sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- e) sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- f) le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non sia contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- g) la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata. L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, e' consentito nel rispetto delle condizioni fissate all'articolo 183 del D.Lgs. 152/06.

3. Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al punto precedente, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti del D.Lgs 152/06.

## **Art.79. Disposizioni per il risparmio energetico**

### **Art.79.1 - Disposizioni generali**

1. Le seguenti disposizioni sono finalizzate a favorire un corretto uso delle risorse energetiche, con l'obiettivo di rendere sostenibili le nuove previsioni insediative e ridurre i consumi riconducibili agli insediamenti e attività esistenti.

2. I progetti, sottoposti all'esame degli Uffici competenti della A.C. dovranno prevedere soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti rinnovabili.

3. Le disposizioni dovranno essere integrate ed aggiornate sulla base di quanto prescritto dalla normativa vigente e contemplato nel Piano Energetico Regionale, dovranno adeguarsi alle disposizioni del Piano Energetico Provinciale.

4. I progetti di interventi che prevedano l'insediamento di nuove utenze dovranno essere supportati dalla verifica del bilancio complessivo dell'insediamento e/o della attività e dovranno prevedere opere, soluzioni tecniche e impiantistiche, iniziative, anche gestionali, a garanzia di un adeguato approvvigionamento, alla riduzione dei consumi e alla eliminazione degli sprechi. In particolare si dovrà valutare la possibilità di realizzare impianti di produzione di energia diffusa tramite microgenerazione a fonti rinnovabili o cogenerativa.



5. Le valutazioni di sostenibilità degli interventi potranno fare parte della Relazione di Progetto, della Relazione di Inquadramento Ambientale o della Valutazione degli Effetti Ambientali in relazione all'importanza dell'intervento stesso.

## **Art.79.2 - Disposizioni particolari**

1. Gli elaborati a supporto del progetto dovranno contenere la valutazione del fabbisogno energetico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento e la valutazione dell'effetto di tale fabbisogno sul bilancio energetico complessivo del comune.

2. I progetti di nuovi insediamenti dovranno prevedere, anche in considerazione dei risultati delle analisi di cui al punto precedente:

- a) l'ottimale disposizione degli edifici all'interno della lottizzazione, in modo da utilizzare la schermatura prodotta anche dai volumi edificati circostanti per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
  - b) l'ottimale disposizione dei locali e delle aperture nei confronti delle condizioni di irraggiamento stagionale delle facciate, in modo da permettere il massimo irraggiamento possibile in inverno e il minimo in estate;
  - c) la realizzazione di locali adibiti alla maggiori frequenze con aerazione naturale diretta, evitando di realizzare locali con illuminazione e ventilazione forzata;
  - d) l'utilizzo di materiali edili e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita;
  - e) la colorazione opportuna delle coperture, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione;
  - f) la realizzazione di coperture di tipo ventilato e disposte e già predisposte ad accogliere impianti solari termici o solari fotovoltaici;
  - g) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
  - h) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - i) l'utilizzo di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle pareti dei locali);
  - l) la realizzazione di impianti di climatizzazione in luogo di soli impianti di riscaldamento o condizionamento;
  - m) strumenti di controllo dei consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale, interruttori crepuscolari;
  - n) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.
3. Nei documenti a supporto del progetto dovranno essere indicati:
- a) i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa,
  - b) il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti,
  - c) i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico,
  - d) le emissioni in atmosfera,
  - e) i sistemi di coibentazione,

- f) l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie arboree caducifoglie che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni,
- g) il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori,
- h) i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso,
- i) la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento,
- l) altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

### **Art.79.3 - Impianti d'illuminazione esterna**

1. Si stabiliscono le disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, modalità e termini per l'adeguamento degli impianti pubblici alle prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento luminoso.

#### 2. Criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna:

- a) la realizzazione di impianti che non disperdano luce verso il cielo;
- b) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta e bassa pressione; possono essere utilizzate altri tipi di lampade unicamente dove è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori e, comunque, anche in detti casi il rapporto lumen/watt non dovrà essere inferiore a 80;
- c) per le strade con traffico motorizzato selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento previsto dalle normative tecniche UNI 10439 o DIN 5044;
- d) evitare per i nuovi impianti di illuminazione con ottiche di tipo stradale l'adozione di sistemi di illuminazione con emissione massima superiore a 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 95° e oltre (0 cd/klm a 90° e oltre nelle zone tutelate); per le ottiche ornamentali (sfere, lanterne e similari) evitare l'adozione di corpi illuminanti con emissione massima superiore a 10 cd/klm a 90°, 0,5 cd/klm a 120° e 0 cd/klm a 130° e oltre;
- e) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio luminoso verso il basso, in modo da non superare l'emissione massima di 5 cd/klm a 90° e 0 cd/klm a 100° e oltre. Nelle zone tutelate il limite è di 0 cd/klm a 90° e oltre;
- f) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso nella misura del 50% del flusso totale dopo le ore 22,00 e dopo le ore 23,00 nel periodo di ora legale. Nelle aree private, residenziali, commerciali e industriali si prevede lo spegnimento programmato totale degli impianti dopo i suddetti orari, eventualmente integrato per ragioni di sicurezza dalla presenza di sensori di prossimità in grado di attivare temporaneamente gli impianti in caso di intrusione o per necessità di utilizzo.

### **Art.80. Disposizioni per la limitazione dell'inquinamento elettromagnetico**

#### **Art.80.1 - Monitoraggio**

1. L'inquinamento elettromagnetico nel territorio comunale dipende essenzialmente dagli elettrodotti presenti e da fonti riconducibili agli impianti di telefonia mobile e

radiotelevisivi oltre che da apparati impiegati per lo sfruttamento di energia geotermica.

2. L'A.C. provvederà a verificare periodicamente i livelli di emissioni attivando un piano di monitoraggio in accordo con l'ARPAT.

## **Art.80.2 - Disposizioni generali**

1. Oltre al rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia che definiscono i limiti cautelativi per l'esposizione della popolazione e stabiliscono la disciplina per l'autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisivi, al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento dei servizi risultino compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, si individuano le seguenti direttive.

2. I progetti di nuovi impianti fonte di emissioni elettromagnetiche, dovranno contenere:

- a) la definizione delle fasce di rispetto riferite alle singole tipologie di impianto,
- b) la valutazione dell'intensità del campo elettrico e del campo di induzione magnetica,
- c) i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici generati, in qualunque punto accessibile alle persone, stabiliti in relazione ai presumibili tempi di permanenza giornaliera nelle aree in esame.

3. Nel caso si riscontrino valori superiori ai limiti di legge in zone abitative, adibite ad attività produttive, ricreative, scolastiche e comunque accessibili alla popolazione, il Comune deve ordinare le azioni di risanamento volte a ricondurre i livelli nei limiti previsti.

## **Art.81. Disposizioni particolari relative alle criticità del territorio e alle principali previsioni urbanistiche**

1. Il Rapporto Ambientale contenuto nella Valutazione degli effetti ambientali – VAS delle previsioni urbanistiche ha permesso di definire le disposizioni di tutela dell'ambiente e del territorio contenute in queste norme.

2. La sintesi dei risultati delle valutazioni è descritta nella relazione di Sintesi della VAS.

3. Negli articoli seguenti si dettano le disposizioni particolari relative alle criticità rilevate nel corso degli studi e delle indagini in modo da rendere l'attuazione delle previsioni sostenibile.

### **Art.81.1 - Qualità delle acque superficiali. Depurazione delle acque**

Il rischio di inquinamento delle acque superficiali rappresenta uno dei fattori di criticità del territorio, in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità depurative del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente sia subordinata alla realizzazione di un sistema di depurazione da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati.

## **Art.81.2 - Aree in dissesto**

1. Parte delle previsioni urbanistiche ricade in aree limitrofe ad aree in dissesto e fonte di rischio elevato; nessuna delle previsioni ricade in aree a pericolosità molto elevata.

2. In questo Regolamento Urbanistico, oltre a quanto già indicato nelle disposizioni igeologiche, si dispone che:

- l'attuazione delle principali previsioni AT-1, AT-2, AT-3, IDC-1,<sup>30</sup> interventi nelle UTOE PG geotermiche, STa e Stb prevedano la realizzazione di opere che oltre a garantire la fattibilità dell'intervento, contribuiscano al miglioramento delle condizioni globali di stabilità dei versanti nei quali esse si collocano, agendo direttamente sulla bonifica delle scarpate, consolidamento dei terrazzamenti, regimazione dei corsi d'acqua limitrofi afferenti al bacino, riduzione dei processi erosivi superficiali, privilegiando, se possibile, l'uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica sulla base di un progetto complessivo di messa in sicurezza;
- nelle aree agricole gli interventi ammessi non dovranno interagire con le aree in dissesto attivo e quiescente.

## **Art.81.3 - Approvvigionamento e distribuzione della risorsa idrica**

1. L'approvvigionamento, distribuzione e qualità della risorsa idrica rappresentano, con le problematiche derivanti dalla diffusione di inquinanti ed emissioni sonore in atmosfera derivanti da attività geotermica, i fattori di maggiore criticità del territorio, non tanto per una assenza di risorsa ma per l'inefficienza della rete di distribuzione.

In considerazione dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi di POT a livello di ambito territoriale in queste norme si prescrive che l'attuazione di ogni previsione sia subordinata alla verifica delle capacità di approvvigionamento idrico del sistema nel quale essa si colloca e, se valutato inefficiente, sia subordinata alla realizzazione di un sistema di approvvigionamento idrico da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi Idrici Integrati.

## **Art.82. Tutela del paesaggio**

1. L'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche residenziali e infrastrutturali comporterà inevitabilmente un impatto, essenzialmente negativo, sul paesaggio e sulla estetica dei luoghi, per l'introduzione di nuove strutture edificate e il relativo consumo di suolo. Quanto previsto nelle UTOE STa ed Stb, provocherà invece un forte effetti positivo per il recupero del rilevante patrimonio immobiliare e la risoluzione di alcune criticità dl territorio.

2. Nell'ambito della pianificazione si è evitato di interessare le aree caratterizzate dalla presenza delle Emergenze Ambientali e di significative Risorse Naturali da tutelare.

3. La tutela del paesaggio inteso come risorsa del territorio di Radicondoli nei confronti dei nuovi insediamenti può essere gestita predisponendo una particolare progettazione, supportata da strumenti e metodi che possano supportare la valutazione, al tal fine si dispone che i progetti esecutivi relativi alle previsioni identificate dalle sigle AT-1, AT-2, AT-3, IDC-1,<sup>31</sup> interventi nelle UTOE PG

---

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.37

geotermiche, STa e Stb e soprattutto Sta2 siano supportati da simulazioni dell'inserimento del progetto nel paesaggio, rendering fotorealistico.

4. Le previsioni riguardanti l'UTOE PG6 cava di San Pierino, sono esaurite e la cava è oggetto del recupero ambientale come redatto nel 2012.

## **Art.83. Valutazione degli Effetti Ambientali**

1. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA) fa parte del complesso degli studi utili a definire, a diverso livello di dettaglio, la sostenibilità delle previsioni urbanistiche, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio; in questa ottica va intesa come un approfondimento della "*Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana*" che, come impostazione filosofica, criterio analitico e procedurale è stata mantenuta nella L.R.T. n.10 del 12 febbraio 2010 "*Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza*", ed espressamente prevista dalla L.R.T. 1/2005 a corredo degli atti di pianificazione della Regione Toscana.

2. La Valutazione degli Effetti Ambientali, contenuta nel Rapporto Ambientale, trova ampie correlazioni con la *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* come definita nel D.Lgs. n. 152 03/04/2006 e del successivo D.Lgs. n. 4 16/01/2008 recante norme in materia ambientale: Valutazione Ambientale di piani e programmi.

3. La Valutazione degli Effetti Ambientali (VEA), di cui si definisce la struttura in queste disposizioni, si ispira alla più nota Valutazione di Impatto Ambientale dalle norme di applicazione e dalla L.R.T. n.61 22/12/2003 In materia di Autorizzazione Integrata Ambientale.

### **Art.83.1 - Ambiti di applicazione**

1. La VEA si applica alle fasi di attuazione e di progetto esecutivo delle principali previsioni di questo Regolamento Urbanistico, definite in base a:

- superficie di suolo impegnata o trasformata,
- numero di residenti o insediati,
- numero di addetti previsti.

2. Si riportano di seguito gli ambiti di applicazione:

a) degli interventi previsti nelle UTOE Sta e Stb.

b) Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di superficie territoriale maggiore di 3.000 mq.

c) Interventi di completamento D1 di superficie territoriale maggiore di 3.000 mq.

d) Interventi edificatori nel territorio rurale di superficie maggiore di 5.000 mq.

e) Trasformazioni agrarie dei suoli superiori ai 5.000 mq.

f) Modifiche morfologiche dei suoli che comportino la movimentazione di volumi di terre superiori ai 5.000 mc.

g) Viabilità pubblica e privata extraurbana.

3. La valutazione degli effetti riguarda l'ambiente nel suo significato più ampio di: ambiente fisico, come derivante dai processi naturali evolutisi nel tempo, ambiente antropico, come derivante dai processi di trasformazione voluti (o subiti) dall'uomo, ambiente sociale e ambiente economico.

4. Fattori quali: l'importanza dello studio ambientale, l'impegno scientifico che comporta, il suo costo, il tempo necessario per redigerlo, sono commisurati all'importanza del progetto che viene valutato e al grado di conoscenza dell'ambiente

che lo ospita. Quanto più l'ambiente è già "determinato" quanto più agevole risulta acquisire le informazioni e meno oneroso redigere lo studio.

### **Art.83.2 - Struttura della procedura di valutazione**

1. Indipendentemente dall'importanza del progetto la VEA deve contenere:
  - a) Il quadro di riferimento progettuale - descrizione sintetica del progetto nei suoi dati dimensionali.
  - b) Il quadro di riferimento programmatico - inquadramento del progetto nel processo pianificatorio che lo ha condotto all'attuazione e sue relazioni con il complesso di atti pianificatori comunali e sovracomunali.
  - c) Il quadro di riferimento ambientale - descrizione dell'ambiente nel quale il progetto si colloca.
  - d) Valutazione degli effetti - fase complessa, talvolta, di analisi che, attraverso la simulazione o previsione del comportamento di specifici indicatori ambientali nell'ambiente, modificato a seguito della realizzazione del progetto, forniscono al Valutatore gli elementi per dichiarare accettabile o sostenibile (e a quale costo o con quale sacrificio o con quale beneficio) il progetto.
  - e) Misure di mitigazione - correttivi, complesso delle opere, evidentemente non facenti parte del progetto nella sua prima versione, necessarie a rendere il progetto sostenibile o capace di produrre maggiori benefici.

### **Art.83.3 - Struttura di valutazione**

1. La struttura di valutazione è individuata in diversi rappresentanti dei dipartimenti comunali, con competenze in campo tecnico, gestionale, economico e amministrativo.

### **Art.83.4 - Ambiti di studio**

1. Le fasi di studio dell'ambiente nel quale il progetto si colloca, riguardano, di norma il complesso delle componenti come descritto nella tabella seguente, per una estensione territorio capace di contenere il propagarsi degli effetti. Le carte tematiche descrittive i diversi ambiti di studio risulteranno di diversa scala e potranno descrivere processi e temi su superfici anche molto diverse.

<b>COMPONENTI AMBIENTALI IMPATTATE</b>	
SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO
ACQUE SUPERFICIALI	CRITICITÀ DEL TERRITORIO
ACQUE DI FALDA	EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE
ATMOSFERA E CLIMA	EMERGENZE AMBIENTALI
VEGETAZIONE FORESTALE	SERVIZI E INFRASTRUTTURE
FAUNA - ECOSISTEMI	VINCOLI TERRITORIALI
RISORSE NATURALI	ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

## **Art.83.5 - Indicatori ambientali**

1. Rappresentano le entità misurabili di un effetto prodotto dal complesso di azioni elementari costituenti il progetto, nelle sue fasi di cantiere e a regime (a progetto realizzato); quelle strategiche, utilizzate nella Valutazione Integrata del R.U. sono state: il numero di residenti insediati, il numero di abitanti equivalenti, le superfici trasformate, i coefficienti di consumo delle risorse, le superfici delle previsioni interessate da rischio idraulico e geomorfologico. A livello di valutazione dell'attuazione di una previsione si dovrà scendere ad un dettaglio maggiore, definito da indicatori quali concentrazioni di emissioni, intensità, costi economici e ambientali. Gli effetti misurati a seguito del comportamento dell'indicatore saranno positivi, negativi, transitori, irreversibili, reversibili nel medio o lungo termine.
2. Le stime degli effetti potranno essere sia qualitative, per i progetti di minore rilevanza, che quantitative e potranno avvalersi di simulazioni e applicazioni di modelli matematici e previsionali. Le valutazioni sull'estetica dei luoghi e sul paesaggio dovranno avvalersi di strumenti evoluti di rendering.