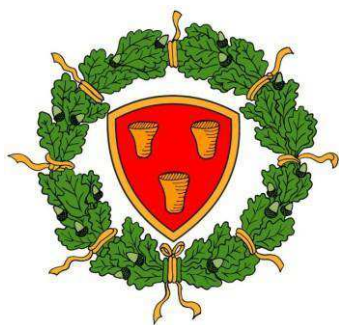


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO
con contestuali Varianti puntuali al Piano Strutturale

PIANO OPERATIVO

N.T.A.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Annamaria Bartoli

ELABORAZIONI VAS

Paesaggistipercaso

Arch. Giuseppe Bagnoli

Arch. Nicoletta Boccardi

Arch. Francesca Bertamini

Collaboratore

Arch. Paesaggista Elisa Bagnoni

INFORMATIZZAZIONE DEI DATI

Arch. Paolo Frezzi

**ELABORAZIONI GEOLOGICO -
TECNICHE E SISMICHE**

Dott. Geol. Francesco Agnelli

Aprile 2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

PARTE 1

Principi generali. Finalità, contenuti

- Art. 1 - Finalità, ambito di applicazione
- Art. 2 - Contenuti del Piano Operativo in riferimento alle Invarianti Strutturali
- Art. 3 - Struttura della disciplina di Piano Operativo
- Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano Operativo

PARTE 2

Definizioni generali

Capo I - Parametri edilizi - Definizioni

- Art. 5 - Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 6 - Tipi di intervento

Capo II - Classificazione del patrimonio edilizio, degli usi e delle trasformazioni ammissibili

- Art. 7 - Classificazione del patrimonio edilizio e delle pertinenze
- Art. 8 - Classificazione degli usi
- Art. 9 - Trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente – Categorie di intervento

PARTE 3

Disciplina del sistema ambientale – Tutele ecologiche e paesaggistiche

- Art. 10 - Disciplina del sistema ambientale – Generalità e sottosistemi

Capo I – Il sistema ambientale – Sottosistema degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici

- Art. 11 - Classi di pericolosità e disciplina generale degli aspetti geologici, idraulici e sismici
- Art. 12 - Criteri di fattibilità degli interventi in relazione alle classificazioni di rischio
- Art. 13 - Schede di fattibilità per il territorio urbanizzato e abachi di fattibilità sul territorio aperto

Capo II – Il sistema ambientale – Sottosistema dell'ecosistema e degli acquiferi

- Art. 14 - Valorizzazione del patrimonio ambientale, ecosistemico e naturalistico
- Art. 15 - Il sistema delle acque superficiali e delle acque sotterranee

Capo III – Il sistema ambientale – Sottosistema delle tutele e dei Beni Architettonici e Paesaggistici

- Art. 16 - Vincoli ambientali e paesaggistici
- Art. 17 - Disciplina dei Beni Paesaggistici - Aree tutelate
Territori contermini ai laghi, fiumi torrenti e corsi d'acqua, boschi, zone di interesse archeologico

PARTE 4

Disciplina del sistema territoriale

- Art. 18 - Disciplina del sistema territoriale e degli ambiti di paesaggio – Le UTOE

Capo I – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio storico

- Art. 19 - Centri Storici – Delimitazione e disciplina delle aree di pertinenza
- Art. 20 - Beni Storico Architettonici – Aree di pertinenza
- Art. 21 - Aggregati e nuclei rurali storici, edifici specialistici, case sparse di interesse storico
- Art. 22 - Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico ed ambientale - Edifici non individuati dalle schede-norma

Capo II – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio urbano

- Art. 23 - Il territorio urbanizzato – Le UTOE insediative urbane – Gli ambiti della rete ecologica locale
- Art. 24 - Centri Storici – Disciplina dell'edificato
- Art. 25 - Edificato di formazione recente – Aree di contatto con il centro storico, aree periferiche consolidate, agglomerati edilizi lineari
- Art. 26 - Aree di trasformazione e di completamento dell'edificato

Capo III – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio rurale

Sezione I – Ecosistemi ed emergenze del territorio rurale

- Art. 27 - Il territorio ed il paesaggio rurale - Definizioni
- Art. 28 - Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario

Art. 29 - Le UTOE del territorio rurale

Sezione II – Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

Art. 30 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

Art. 31 - Norme per la costruzione di annessi e l'installazione di manufatti rurali in assenza di P.A.P.M.A.A. -
Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale da parte degli imprenditori agricoli

Art. 32 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Sezione III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 33 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Art. 34 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali e per esigenze venatorie

Sezione IV – Ricostruzione di edifici abbandonati e in condizioni di degrado – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali - Interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze

Art. 35 - Recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale

Art. 36 - Mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali

Art. 37 - Progetto delle pertinenze edilizie ed elementi di corredo - Impianti sportivi pertinenziali

PARTE 5

Il sistema delle reti tecnologiche e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico

Art. 38 - Classificazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 39 – Sottosistema delle reti e degli impianti tecnologici

Art. 40 – Sottosistema della viabilità extraurbana e della viabilità urbana principale

Art. 41 – Sottosistema della viabilità minore: strade vicinali, tracciati storici, sentieri

Art. 42 – Sottosistema delle aree ed attrezzature di interesse comune – Standard urbanistici

PARTE 6

Il sistema della produzione, delle attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali

Art. 43 – Sottosistema delle attività estrattive

Art. 44 – Sottosistema delle aree produttive – Insediamenti esistenti e aree di trasformazione

Art. 45 – Sottosistema delle attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali – Insediamenti esistenti e aree di trasformazione

PARTE 7

Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica - Fonti energetiche rinnovabili

Art. 46 – Disposizioni per il contenimento energetico

Art. 47 – Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

Art. 48 - Disposizioni per la qualità dell'edificato contemporaneo

Art. 49 - Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte

Capo III – Barriere architettoniche

Art. 50 – Programma per l'eliminazione delle barriere urbane ed architettoniche

PARTE 8

Norme finali e transitorie

Art. 51 - Attuazione delle previsioni di Piano Operativo

Art. 52 - Beni sottoposti a vincoli preordinati all'esproprio - Individuazione

Art. 53 - Norme transitorie, Salvaguardie

Art. 54 - Rinvio dinamico

PARTE 1

Principi generali. Finalità, contenuti

Art. 1 - Finalità, ambito di applicazione

Le norme statali, la legge regionale sul governo del territorio 10 novembre 2014, n. 65 ed il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR), redatto ai sensi dell'art.143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. N. 42/2004, costituiscono il riferimento cogente per tutti gli atti di pianificazione urbanistica e territoriale.

L'Amministrazione comunale di Trequanda procede alla conformazione dei propri strumenti urbanistici alle nuove disposizioni, attraverso la redazione del primo Piano Operativo ed alla contestuale redazione di alcune varianti di conformazione del Piano Strutturale vigente.

Nel frattempo, dopo la fase di Avvio del Procedimento, è in corso di elaborazione il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese che riguarda i Comuni di: Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda.

Art. 2 - Contenuti del Piano Operativo in riferimento alle Invarianti Strutturali

Il Piano Operativo (di seguito indicato come PO) disciplina la gestione delle trasformazioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali per l'intero territorio comunale con valenza quinquennale, in attuazione dei contenuti del Piano Strutturale (di seguito indicato con PS) revisionati ed aggiornati ai sensi di leggi, piani e regolamenti vigenti.

Componenti Statutarie - Invarianti strutturali del territorio

Il PS definisce lo statuto del territorio comunale, disciplinato in dettaglio dal Piano Operativo, che formula prescrizioni e direttive concernenti le invarianti strutturali che lo compongono.

Le Invarianti Strutturali rappresentano l'insieme di valori permanenti, di qualità specifiche e di patrimoni da non dissipare che il territorio manifesta al suo interno e che il Piano impone di salvaguardare, per consentirne la riproduzione.

I principali sistemi che sostanziano e sorreggono lo statuto e la struttura del territorio sono riassunte in grandi classi di appartenenza:

- Gli ambiti territoriali di interesse paesistico ambientale;
- Gli elementi naturali e naturalistici del patrimonio territoriale;
- La struttura agro-forestale e le relative emergenze del paesaggio;
- La sedimentazione storica dell'antropizzazione e degli insediamenti;
- Le risorse (suolo, acqua, flora e fauna);
- I caratteri e le peculiarità delle attività produttive locali;
- Le espressioni della cultura e delle tradizioni locali.

Componenti Strategiche

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano le componenti statutarie del territorio definendone e dettagliandone gli elementi costitutivi, ciascuno dei quali diventa oggetto di delimitazione, di previsione e di normazione.

Per quanto concerne la componente strategica, adottata per assicurare un regime normativo efficace agli ambiti fisici sia antropizzati che naturali, la gestione del territorio e delle relative possibili trasformazioni è mirata a perseguire i fondamentali obiettivi di solidità, qualità e sostenibilità dello sviluppo, con particolare riguardo a:

- Le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche;
- Le risorse idriche;
- Le aree boscate;
- Le emergenze del paesaggio agrario;
- Gli assetti agrari produttivi, olivicoli e viticoli;
- I centri storici, i beni storico-architettonici, gli aggregati e i nuclei, gli edifici specialistici cospicui e le loro pertinenze, l'edilizia rurale storica;
- I percorsi viari storici, i percorsi panoramici e le visuali significative;
- I siti archeologici;
- Gli assetti produttivi tradizionali (artigianato delle terrecotte);
- Le cave
- Le istituzioni relative al patrimonio storico, artistico e socio-culturale.

Art. 3 - Struttura della disciplina di Piano Operativo

Il Piano Operativo contiene due livelli di prescrizioni: quelle per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato e quelle per la gestione delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

La disciplina è stata articolata a partire dalla articolazione in **sistemi**: sistema ambientale ed ecologico, sistema territoriale, sistema delle reti tecnologiche e delle infrastrutture, sistema produttivo. Per ognuno di essi sono stati articolati i relativi sottosistemi ed ambiti funzionali, che hanno portato alla organizzazione delle presenti norme ed ai contenuti delle tavole e degli elaborati di Piano Operativo.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) sono organizzate secondo le seguenti parti:

PARTE 1 - **Principi generali**. Finalità e contenuti del Piano Operativo.

PARTE 2 - **Definizioni generali**, riguardano:

Parametri edilizi, tipi di intervento, classificazione del patrimonio edilizio, criteri generali per le trasformazioni.

PARTE 3 - **Sistema ambientale ed ecologico**, articolato secondo i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici;
- Sottosistema dell'ecosistema e degli acquiferi.

PARTE 4 - **Sistema territoriale**, articolato secondo i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema del paesaggio storico
(Centri Storici, Beni Storico Architettonici, Aggregati ed edifici singoli di interesse storico);
- Sottosistema del paesaggio urbano
(Territorio urbanizzato, UTOE urbane, disciplina edificato esistente valida a tempo indeterminato, disciplina delle aree di trasformazione e di completamento dell'edificato con validità quinquennale);
- Sottosistema del paesaggio rurale
(Il territorio rurale, UTOE del territorio rurale, disciplina delle trasformazioni, mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze).

PARTE 5 - **Sistema delle reti tecnologiche e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico**:

- Sottosistema delle reti e degli impianti tecnologici;
- Sottosistema della viabilità extraurbana e della viabilità urbana;
- Sottosistema della viabilità minore: Tracciati storici, sentieri, strade vicinali;
- Sottosistema delle aree ed attrezzature di interesse comune – Standard urbanistici.

PARTE 6 - **Sistema produttivo e sistema delle attività terziarie**:

- Sottosistema delle attività estrattive;
- Sottosistema degli insediamenti produttivi;
- Sottosistema delle attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali

PARTE 7 - **Sostenibilità ecologico-ambientale e qualità degli insediamenti**:

Contenimento energetico, fonti rinnovabili, disposizioni per la qualità degli insediamenti e delle aree scoperte, barriere architettoniche.

PARTE 8 - **Norme finali e transitorie**

Art. 4 - Elaborati costitutivi del Piano Operativo

A. ELABORATI DEL SISTEMA AMBIENTALE ED ECOLOGICO

- TAV. 1.a – 1.b – 1.c - Carta geologica - Trequanda – Petroio – Castelmuzio
- TAV. 2.a – 2.b – 2.c - Carta geomorfologica - Trequanda – Petroio – Castelmuzio
- TAV. 3.a – 3.b – 3.c - Carta litologico-tecnica e dei dati di base
- TAV. 4.a – 4.b – 4.c - Carta idrogeologica - Trequanda – Petroio - Castelmuzio
- TAV. 5.a – 5.b – 5.c - Carta della vulnerabilità degli acquiferi - Trequanda – Petroio - Castelmuzio
- TAV. 6.a – 6.b – 6.c - Carta della sensibilità degli acquiferi - Trequanda – Petroio - Castelmuzio
- TAV. 7.a – 7.b – 7.c - Carta delle pendenze - Trequanda – Petroio - Castelmuzio
- TAV. 8.a – 8.b – 8.c - Carta della pericolosità da frana per proposta di modifica al PAI
- TAV. 9.a – 9.b – 9.c - Carta della pericolosità da alluvione per proposta di modifica al PGRA
- TAV.10.a – 10.b – 10.c - Carta della pericolosità geologica
- TAV.11.a – 11.b – 11.c - Carta della pericolosità da alluvioni
- TAV.12.a – 12.b – 12.c - Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica
- TAV.13.a – 13.b – 13.c - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- TAV.14.a – 14.b – 14.c - Carta della pericolosità sismica
- TAV.15.a – 15.b – 15.c - Carta degli elementi esposti a rischio per fenomeni geologici
- TAV.16.a – 16.b – 16.c - Carta degli elementi esposti a rischio per fenomeni alluvionali
- TAV.17.a – 17.b – 17.c - Carta degli elementi esposti a rischio sismico
- TAV.18.a – 18.b – 18.c - Carta della pericolosità sugli ambiti di trasformazione
- Schede di Fattibilità
- Relazione geologico-tecnica

B. RELAZIONE - PIANO OPERATIVO E VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

C. ELABORATI DEL SISTEMA TERRITORIALE, INFRASTRUTTURALE E PRODUTTIVO

- TAV. **PO_1N** - SINTESI DEI SISTEMI E DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO
Territorio nord – Trequanda scala 1: 10.000
- TAV. **PO_1S** - SINTESI DEI SISTEMI E DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO
Territorio sud – Petroio-Castelmuzio scala 1: 10.000
- TAV. **PO_2N** - DISCIPLINA DEL PAESAGGIO STORICO E DEL PAESAGGIO RURALE
Territorio nord – Trequanda scala 1: 10.000
- TAV. **PO_2S** - DISCIPLINA DEL PAESAGGIO STORICO E DEL PAESAGGIO RURALE
Territorio sud – Petroio-Castelmuzio scala 1: 10.000
- TAV. **PO_3** - AMBITI FUNZIONALI DELLE UTOE E DISCIPLINA DEL PAESAGGIO URBANO
UTOE 1 - Trequanda scala 1: 2.000
- TAV. **PO_4** - AMBITI FUNZIONALI DELLE UTOE E DISCIPLINA DEL PAESAGGIO URBANO
UTOE 2 - Petroio scala 1: 2.000
- TAV. **PO_5** - AMBITI FUNZIONALI DELLE UTOE E DISCIPLINA DEL PAESAGGIO URBANO
UTOE 3 - Castelmuzio scala 1: 2.000
- TAV. **PO_6** - DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI - Trequanda
in relazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente scala 1: 1.000
- TAV. **PO_7** - DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI - Petroio
in relazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente scala 1: 1.000
- TAV. **PO_8** - DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI - Castelmuzio
in relazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente scala 1: 1.000

D. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PIANO OPERATIVO

E. SCHEDE ALLEGATE

1. **Schede TERR_RUR** SCHEDE-NORMA DEL TERRITORIO APERTO
2. **Schede BSA** DISCIPLINA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
In relazione all'ELABORATO 8B del PIT/PPR (artt. 134 e 157 del Codice)
3. **Schede CS** SCHEDATURA DEI CENTRI STORICI
Trequanda – Petroio - Castelmuzio
4. **Schede ESP** SCHEDE DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO

PARTE 2

Definizioni generali:

Parametri edilizi-Tipi di intervento-Classificazione del patrimonio edilizio-Disciplinazione delle trasformazioni

Capo I - Parametri edilizi – Definizioni

Art. 5 - Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi

A. Definizioni uniformi

In riferimento al quadro delle definizioni uniformi stabilite dalle norme statali e regionali, si riportano le relative voci che costituiscono il riferimento per il regolamento edilizio e per la pianificazione territoriale e urbanistica.

1 - SUPERFICIE TERRITORIALE - ST

Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2 - SUPERFICIE FONDIARIA - SF

Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

3 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE - IT

Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

4 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA - IF

Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

5 - CARICO URBANISTICO - CU

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6 – DOTAZIONI TERRITORIALI - DT

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e opere di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento urbanistico.

7 - SEDIME

Impronta a terra dell'edificio o del manufatto edilizio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8 - SUPERFICIE COPERTA - SC

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.

9 - SUPERFICIE PERMEABILE - SP

Porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10 - INDICE DI PERMEABILITÀ IPT/IPF

Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

11 - INDICE DI COPERTURA - IC

Rapporto percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

12 - SUPERFICIE TOTALE - STot

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - SUPERFICIE LORDA - SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

14- SUPERFICIE UTILE - SU

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

15 - SUPERFICIE ACCESSORIA - SA

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

16- SUPERFICIE COMPLESSIVA - SCom

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($S_{Com} = SU + 60\% SA$).

17- SUPERFICIE CALPESTABILE - SCal

Superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). ($SCal = SU + SA$)

18 - SAGOMA

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

19 - VOLUME TOTALE O VOLUMETRIA COMPLESSIVA - VTot

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale ($STot$) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL). Sono esclusi dal calcolo del volume gli spessori delle murature esterne eccedenti i cm. 30.

20 - PIANO O LOCALE FUORI TERRA

Piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

21 - PIANO O LOCALE SEMINTERRATO

Piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

22 - PIANO O LOCALE INTERRATO

Piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

23 - SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24 - SOPPALCO

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.

25 - NUMERO DEI PIANI - NP

Numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26 - ALTEZZA LORDA - HL

Differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota finita di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27 - ALTEZZA DEL FRONTE - HF

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO - HMax

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29 - ALTEZZA UTILE - HU

Altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30 - DISTANZE

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio col confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico...), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Sono esclusi dal computo delle distanze gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, dei balconi con sporgenza massima di ml 1,50.

In riferimento alle distanze tra edifici si precisa che:

- Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti e ml 5 tra pareti non finestrate. L'obbligo del rispetto delle distanze opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte. Quando le costruzioni, pur trovandosi da parti opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante, la distanza minima tra esse è di ml 5;
- E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- Non sono considerate come pareti finestrate quelle che comprendono aperture non necessarie a soddisfare il rapporto di illuminazione di vani abitabili o relative a vani accessori delle abitazioni (vani scale, W.C., prese d'aria e di luce).

In riferimento alle distanze dalle strade si precisa che:

- Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il confine stradale;
- Per l'applicazione delle norme relative all'altezza dei fabbricati in relazione alla larghezza stradale, tale larghezza dovrà essere misurata all'inizio e al termine del fronte verso la strada, ortogonalmente al fronte stesso: nella misura saranno comprese le larghezze degli eventuali marciapiedi e comunque degli spazi di uso pubblico.

31 - VOLUME TECNICO

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32 - EDIFICIO (o fabbricato)

Costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - PERTINENZA

Opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35 - BALCONE

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36 - BALLATOIO

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.

37 - LOGGIA/LOGGIATO

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38 - PENSILINA

Elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39 - PORTICO/PORTICATO

Elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.

40 - TERRAZZA

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.

41 - TETTOIA

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42 - VERANDA

Locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43 - INDICE INSEDIATIVO RESIDENZIALE - IR

Parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

44 - SUPERFICIE EDIFICABILE (o edificata) - SE

Porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per gli oneri di urbanizzazione.

45 - VOLUME EDIFICABILE (o edificato) - VE

Cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

46 - VOLUME VIRTUALE - VV

Cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

B. Specificazioni tecnico-applicative

In riferimento agli interventi urbanistico-edilizi si riportano le ulteriori specificazioni tecnico-applicative stabilite dalle norme statali e regionali.

1 - Complesso edilizio

Insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale.

2 - Unità immobiliare

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

3 - Organismo edilizio

Unità immobiliare, o edificio, oppure complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

4 – Involucro edilizio

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio o manufatto edilizio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza.

5 – Lotto urbanistico di riferimento

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

6 – Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

Quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità alle norme statali o regionali.

7 – Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

Quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014.

8 – Dotazioni di parcheggio pubblico

Quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati in essi previsti.

9 – Abbaino

Elemento edilizio appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata.

10 – Bow-window

Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio.

11 – Cantine (o scantinati)

Locali accessori, interrati o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

12 – Copertura

Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche ulteriori elementi di finitura eventualmente interposti tra i medesimi quali gli strati di coibentazione e di impermeabilizzazione.

13 – Intercapedini

Spazi variamente configurati – delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti - aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

14 – Intradosso

Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

15 – Parti condominiali o di uso comune

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari quali, ad esempio, portici o porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

16 – Serra solare

Elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Art. 6 - Tipi di intervento

I tipi di intervento ammissibili sul patrimonio edilizio esistente sono quelli definiti dalle vigenti norme statali e regionali e sotto sinteticamente descritti.

Ai fini della gestione del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale di Trequanda, essi sono stati puntualmente declinati e articolati al successivo *Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente*.

1 - Interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma ed i prospetti degli edifici e non comportino modifiche urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso.

Tra gli interventi possono essere ricomprese anche le opere da realizzare per il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria possono essere comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso a condizione che:

- non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio o del contesto;
- l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia;
- l'intervento non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2 - Interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo

Ai fini della gestione del patrimonio edilizio esistente gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo sono articolati dalle presenti norme in:

Interventi di Restauro

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio di valore culturale, architettonico e di testimonianza storica o le sue parti, e ad assicurarne la funzionalità compatibile con la rigorosa conservazione dello stesso organismo edilizio, nel rispetto dell'integrità materiale, degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendone destinazioni d'uso compatibili e previste dalle presenti norme.

Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi (in quanto degradati) dell'edificio con tecniche e tecnologie di tipo tradizionale, l'inserimento non conflittuale con la struttura fisico-materica dell'organismo, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso compatibili, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

E' consentito il mutamento delle destinazioni d'uso, purché le opere relative siano realizzate con elementi compatibili con l'organismo edilizio originario e siano conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e/o dagli eventuali relativi piani attuativi.

Interventi di Risanamento Conservativo

Comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché gli interventi sistematici volti a conseguire l'adeguamento funzionale dell'organismo edilizio mantenendone gli elementi tipologici, strutturali e tecno-morfologici caratterizzanti.

Gli interventi comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici, ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3 - Interventi di Ristrutturazione Edilizia

A) Ristrutturazione Edilizia Conservativa

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

La ristrutturazione edilizia conservativa prevede il mantenimento degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.

Possono prevedere altresì il recupero di superfici e di volumi interni al fabbricato non utilizzate a fini abitativi, le riorganizzazioni distributive interne orizzontali e verticali del fabbricato, sempre che le modifiche non apportino pregiudizio alla statica dell'immobile.

B) Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva

La ristrutturazione edilizia ricostruttiva ricomprende:

- Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico;
- Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- Interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto precedente, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, senza incrementi di volumetria, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente;
- Demolizione di volumi secondari facenti parte di uno stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione nelle stessa quantità o in quantità inferiore, anche accorpendoli tra loro, sia in aderenza al fabbricato principale, che in diversa collocazione sull' "area di pertinenza edilizia" del fabbricato principale (come definita nel successivo Art. 7 punto 3 delle presenti NTA).
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti per cause imputabili all'usura del tempo, a inadeguate tecniche costruttive o a cause naturali, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice e per gli immobili ubicati in zona omogenea A in riferimento al DM 1444/68, gli interventi di demolizione e di ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, qualora comportino modifiche alla sagoma, ai prospetti, al sedime e alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche preesistenti, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

4 - Ampliamenti e Addizioni funzionali

Nei casi espressamente previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti urbanistici comunali, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere ricompresi interventi di ampliamento, così come definiti dalla normativa vigente, sia degli edifici che degli annessi esistenti all'esterno della sagoma originaria, nonché incrementi della volumetria finalizzati a promuovere interventi di rigenerazione urbana.

5 – Sostituzione Edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli relativi alla demolizione ed alla ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volumetria, calcolata nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio.

La ricostruzione può avvenire anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi, se non di adeguamento, delle opere di urbanizzazione.

Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, o immobili ubicati in aree classificabili come zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

6 - Ristrutturazione Urbanistica

Sono interventi di Ristrutturazione Urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un nuovo diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con conseguente incidenza sulle opere di urbanizzazione.

7 - Nuova Edificazione

Per Nuova Edificazione si intende la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.

In particolare:

- ne.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto ne.6);

- ne.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- ne.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- ne.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- ne.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- ne.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- ne.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 7 - Classificazione del patrimonio edilizio e delle pertinenze

7.1 Tessuti del Territorio Urbanizzato

A. Centri storici

Sono individuati nelle Tavole di Piano Strutturale PS_3 (Trequanda), PS_4 (Petroio) e PS_5 (Castelmuzio) e di Piano Operativo PO_3, PO_4 e PO_5 in scala 1: 2.000, nonché nelle Tavole *"Disciplina dei Centri Storici in relazione alla schedatura del patrimonio edilizio esistente"*: PO_6 (Trequanda), PO_7 (Petroio), PO_8 (Castelmuzio) in scala 1: 1.000.

La disciplina delle presenti NTA è contenuta nella Parte 4 – Disciplina del sistema territoriale, articolata nella duplice valenza – storica ed urbana - dei tre centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio:

Capo I – Sottosistema del paesaggio storico

Art. 19 - Centri Storici – Delimitazione e disciplina delle aree di pertinenza (per quanto concerne il rapporto tra la città storica e l'intorno territoriale, ambientale, ecologico e percettivo);

Capo II – Sottosistema del paesaggio urbano

Art. 24 - Centri Storici – Disciplina dell'edificato (per quanto concerne funzioni e interventi ammissibili).

Il tessuto dei tre centri è stato inoltre analizzato con una schedatura suddivisa per singoli edifici, isolati e unità edilizie. La schedatura ha consentito di assegnare ad ogni area (*unità edilizia*) le destinazioni d'uso compatibili, le categorie di intervento ammesse ed il metodo di intervento.

B. Aree di contatto con i centri storici

Individuate nelle Tavole di PS e di PO in scala 1: 2.000, sono costituite da quell'edificato che, sebbene non rientri nel perimetro dei centri storici, ha contribuito negli anni a disegnarne e connotarne i margini.

La disciplina delle aree di contatto con i centri storici è contenuta nella Parte 4 – *Capo II - Sottosistema del paesaggio urbano* - Art. 25 - Edificato di formazione recente.

C. Tessuti di formazione recente – Aree periferiche consolidate

Questo tessuto, individuato nelle Tavole di PS e di PO in scala 1: 2.000, costituisce l'edilizia "contemporanea" dei Centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio.

Questo insieme di formazioni edilizie, edificate senza una precisa regola insediativa, ad eccezione degli edifici dei piani Peep comunali, si presenta spesso decontestualizzato, con una variabilità casuale di disegni planivolumetrici, talvolta con decorazioni di falso antico o con la proposizione di stilemi e "citazioni" che non hanno legami con il contesto storico. In questo ambito anche gli spazi urbani di piazze e aree verdi sono spesso costituite da superfici residuali non progettate.

Per questi tessuti, la disciplina contenuta nelle presenti norme promuove il recupero e la formazione degli spazi pubblici e di uso pubblico ed assegna all'edificato categorie di intervento che possano favorire il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive rispetto al contesto storico.

La disciplina dei tessuti periferici consolidati è contenuta nella Parte 4 – *Capo II - Sottosistema del paesaggio urbano* - Art. 25 - Edificato di formazione recente.

D. Tessuti di formazione recente – Agglomerati edilizi lineari

In ognuno dei tre centri si sono formati dei tessuti di accrescimento dell'edificato lungo le Strade Provinciali, individuati nelle Tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo in scala 1: 2.000 e costituiti per lo più da lotti singoli con piccole aree di pertinenza recintate e con assenza di spazi pubblici.

La disciplina contenuta nelle presenti norme tende a favorire il ripristino delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche con la campagna "retrostante", puntando al miglioramento degli spazi aperti, del verde e dei percorsi pedonali.

La disciplina degli Agglomerati edilizi lineari è contenuta nella Parte 4 – *Capo II - Sottosistema del paesaggio urbano* - Art. 25 - Edificato di formazione recente.

E. Altri tessuti ed aree che costituiscono il territorio urbanizzato

Oltre ai tessuti sopra descritti, fanno parte del territorio urbanizzato:

- Le aree a destinazione industriale e artigianale esistenti (Art. 44 – Parte 6 delle NTA);
- Le aree a destinazione terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali (Art. 45 – Parte 6 delle NTA);
- Le attrezzature ed i servizi, i parchi urbani e gli impianti tecnologici (Parte 5 delle NTA).

7.2 Edificato nel Territorio Rurale

A. Beni Storico Architettonici (BSA)

I beni storico architettonici sono individuati, insieme alle proprie aree di pertinenza agricola paesaggistica definite al successivo punto 7.3, nelle Tavole di PS e di PO in scala 1: 10.000 e comprendono:

- Edifici classificati di interesse storico-paesaggistico negli Atlanti del PTCP della Provincia di Siena;
- Edifici e complessi architettonici vincolati e riconosciuti ai sensi della D.Lgs. 42/2004 "Codice per i beni culturali e del paesaggio".

I BSA sono analizzati nelle schede-norma dell'edificato esistente di cui all'elaborato "Schede TERR_RUR", approfonditi nell'Allegato "Schede BSA" e disciplinati dalle presenti norme nella Parte 4 – *Capo I – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio storico* - Art. 20 - Beni Storico Architettonici – Aree di pertinenza.

Le schede di approfondimento di cui all'Allegato "Schede BSA" contengono gli indirizzi per le verifiche di conformità paesaggistica degli interventi e riportano: identificazione, descrizione, vincoli, grado di valore, stato di conservazione, alterazione del contesto paesaggistico, uso del suolo, area di pertinenza agricola paesaggistica, documentazione fotografica, estratto catastale, destinazioni compatibili, tipi e modalità di intervento, prescrizioni progettuali.

Eventuali immobili notificati con decreti di vincolo che dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Piano Operativo, saranno classificati come Beni Storico Architettonici con determina dirigenziale comunale e saranno assoggettati alla relativa disciplina, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

B. Edifici specialistici, Aggregati e nuclei storici, Case sparse di interesse storico

Gli edifici specialistici, gli aggregati e le case sparse di interesse storico sono individuati, insieme alle rispettive aree di pertinenza agricola paesaggistica, nelle Tavole di PS e di PO in scala 1:10.000.

Essi sono analizzati dalle schede-norma "Schede TERR_RUR" e dalle "Schede BSA" per gli edifici classificati di interesse storico-paesaggistico negli Atlanti del PTCP della Provincia di Siena, anche in relazione alle relative pertinenze ad agli elementi di organizzazione degli spazi aperti.

La disciplina delle presenti NTA è contenuta nella Parte 4 – *Capo I – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio storico* - Art. 21 - Aggregati e nuclei storici, edifici specialistici, case sparse di interesse storico.

C. Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico – Edifici non schedati

Sono disciplinati dalle presenti NTA nella Parte 4 – *Capo I – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio storico* - Art. 22 - Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico ed ambientale - Edifici non individuati dalle schede-norma. Comprendono:

- Edifici che, pur essendo schedati nell'elaborato "Schede TERR_RUR" e pertanto individuati nelle Tavole di PS e di PO in scala 1: 10.000, sono riconosciuti di scarso interesse storico, tipologico e/o testimoniale;
- Edifici che per dimensioni, posizione o scarso interesse storico, non sono stati schedati.

7.3 Aree di "pertinenza edilizia" e aree di "pertinenza agricola paesaggistica" - Definizioni

Gli elaborati cartografici, le schede-norma "Schede TERR_RUR" e le "Schede BSA" individuano le aree di pertinenza dell'edificato esistente.

Il Piano Operativo distingue:

A. Aree di "pertinenza edilizia"

Individuate con apposito perimetro nelle schede-norma dell'edificato esistente per tutti gli edifici ivi compresi, sono le aree intimamente connesse all'edificio principale per caratteristiche di contiguità e continuità fisica e funzionale in relazione all'assetto dei luoghi, all'ubicazione, alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo. Per gli edifici eventualmente non schedati, si fa riferimento alle relative particelle catastali o alle pertinenze intimamente connesse all'edificio principale, così come rilevabili dal relativo stato dei luoghi.

Tali aree sono riferibili alla medesima destinazione d'uso dell'edificio e per esse non è consentito un utilizzo diverso e/o disgiunto da quello dell'edificio stesso. Comprendono giardini, cortili, aie, piazzali per i veicoli.

B. Aree di "pertinenza agricola paesaggistica"

Individuate nelle Tavole PO_2N e PO_2S in scala 1: 10.000, riguardano:

- Aree di pertinenza dei centri storici appartenenti al sistema urbano provinciale;
- Aree di pertinenza dei beni storico architettonici, degli edifici specialistici e degli aggregati schedati nell'elaborato "Schede BSA" di Piano Operativo.

Le aree di pertinenza agricola paesaggistica rappresentano i contesti di transizione e di scambio delle relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive tra il paesaggio storico e quello più propriamente rurale, da salvaguardare in una ottica di tutela e di valorizzazione delle risorse, del territorio, dell'ambiente e del paesaggio. Sono le zone che, pur essendo fisicamente e/o funzionalmente separate dai centri storici e dall'edificato di interesse storico e architettonico, sono ad essi contigue e strettamente connesse ed integrate in termini di uso e di valorizzazione paesaggistica.

Gli interventi ammessi nelle aree di pertinenza edilizia e nelle aree di pertinenza agricola paesaggistica sono disciplinati nei relativi artt. 19, 20 e 21 delle NTA e sono finalizzati a garantire la permanenza dei valori paesaggistici e delle funzioni storicamente consolidate.

Art. 8 - Classificazione degli usi

Gli usi insediabili nel territorio sono riconducibili alle seguenti categorie funzionali:

- a) Residenziale
- b) Industriale e artigianale
- c) Commerciale al dettaglio
- d) Turistico-ricettiva
- e) Direzionale e di servizio
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi
- g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. La classificazione e l'articolazione degli usi riporta le principali categorie di attività insediabili e ricomprende anche gli eventuali usi complementari che risultino strettamente connessi allo svolgimento dell'attività principale, nonché gli spazi accessori e di servizio ad essa correlati.

Nelle zone diverse da quelle classificabili come zone omogenee "A" ai sensi del D.M. 1444/1968, si intendono assimilabili le seguenti categorie funzionali:

- 1) "residenziale" con "direzionale e di servizio", laddove reciprocamente funzionali;
- 2) "industriale e artigianale" con "commerciale" e con "direzionale e di servizio".

1. RESIDENZA

Abitazioni singole permanenti e/o temporanee, appartamenti, case per vacanza, affittacamere, bed and breakfast, residenze storiche.

2. INDUSTRIA E ARTIGIANATO

- Produzioni industriali e artigianali di beni
- Officine, laboratori, produzioni tipiche, artigianato artistico, ecc.,
- Immagazzinaggio, stoccaggio e deposito dei beni
- Uffici tecnici, amministrativi e commerciali connessi alle attività
- Attività estrattive.

3. COMMERCIALE AL DETTAGLIO

- Commercio in medie strutture di vendita
- Commercio in esercizi di vicinato
- Esercizi di somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili
- Distributori di carburante.

4. TURISTICO-RICETTIVA

Strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, servizi comuni per l'albergo diffuso, campeggi, aree di sosta per camper, villaggi turistici.

5. DIREZIONALE E DI SERVIZIO

- Attività direzionali e terziarie, uffici, banche, sedi direttive e gestionali di aziende, fiere, centri congressuali e di ricerca
- Attività per servizi alla persona ed alla residenza svolte in unità immobiliari integrate
- Centri civici e centri sociali, sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, sportive
- Servizi culturali, sportivi e ricreativi come spazi espositivi e museali, cinema, teatri, palestre, piscine, discoteche e sale da ballo, sale da gioco, sale e centri polivalenti
- Servizi di carattere socio-sanitario, ospedali, ambulatori, centri analisi, cliniche e case di cura, centri di assistenza, residenze sanitarie assistenziali, centri riabilitazione, veterinari
- Scuole ed attività per la formazione e per servizi di carattere didattico ed educativo
- Servizi tecnologici: depuratori, pozzi, impianti di trattamento delle acque, impianti di smaltimento, ecc.

6. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI

Strutture di vendita all'ingrosso, immagazzinaggio, spedizione, logistica, smistamento e movimentazione merci, uffici tecnici, amministrativi e commerciali connessi alle attività di commercio all'ingrosso.

7. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE

Le attività agricole sono quelle definite dalla normativa statale, regionale e comunitaria.

Ai fini delle presenti norme, la funzione agricola è articolata tra le seguenti funzioni e attività:

- Attività per la coltivazione dei fondi, per la silvicoltura, per l'allevamento del bestiame
- Attività agrituristiche
- Attività florovivaistiche
- Attività a servizio dell'agricoltura, della silvicoltura e della zootecnia
- Attività per la promozione dell'agricoltura, della silvicoltura e della zootecnia
- Attività faunistico-venatorie.

Art. 9 - Trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente – Categorie di intervento

A. Disciplina generale

Le destinazioni d'uso attuali degli edifici sono quelle risultanti dagli atti in possesso della Pubblica Amministrazione o, in mancanza di essi, dalle risultanze catastali presso l'Agenzia del Territorio. Qualora in uno stesso fabbricato siano presenti più destinazioni d'uso, si considera quella prevalente in termini di superficie.

Il cambio di destinazione d'uso è il passaggio da uno all'altro degli usi principali definiti al precedente Art. 8, con o senza opere.

La possibilità di cambio di destinazione d'uso, disciplinata nella Parte 4 delle presenti norme, deve essere prevista o consentita dalle norme ed è soggetta al relativo titolo abilitativo.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art. 6 delle presenti norme e declinati dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente sugli immobili regolarmente autorizzati e/o condonati.

B. Dimensioni massime sostenibili per ognuna delle destinazioni

Per le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la definizione delle dimensioni massime sostenibili per ognuna delle destinazioni è riferita alle singole UTOE, in relazione alle categorie funzionali di cui all'articolo precedente, da realizzarsi attraverso interventi edilizi diretti, piani attuativi, riuso e interventi di rigenerazione urbana.

Per le parti ricadenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, il piano riporta le quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti, alle nuove funzioni ed agli interventi di trasformazione da attuare attraverso la Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25 della l.r.65/2014, da realizzarsi attraverso nuova edificazione e/o riuso.

C. Interventi ammissibili

- Salvo diverse specifiche prescrizioni riportate nella schedatura degli edifici, sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di tipo **R1** di cui al presente art. 9 punto 9.1, a condizione che siano tutelati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili.
- Sia nel territorio urbanizzato che in quello rurale sono consentiti interventi di demolizione non preordinata alla ricostruzione nel caso di parti di edifici, superfetazioni, annessi e manufatti pertinenziali impropri che non facciano parte di fabbricati per i quali siano prescritti specificatamente interventi di tipo conservativo.
- La disciplina degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente è dettagliata nelle presenti norme per ognuna delle categorie di cui all'Art. 7.
- Per i centri storici, per i beni storico architettonici BSA, per gli edifici specialistici, per gli aggregati storici e per i fabbricati di interesse storico presenti nel territorio rurale, la disciplina contenuta nelle presenti norme è integrata dai contenuti delle relative schede-norma ed è soggetta al rispetto dei criteri e delle specifiche tecniche di cui alle presenti norme.
- Gli edifici e i manufatti eventualmente presenti nel territorio aperto la cui costruzione sia stata regolarmente autorizzata a norma di legge, diversi da quelli descritti nelle categorie di cui all'Art. 7 o che non siano stati individuati dalle schede-norma, sono soggetti alle prescrizioni ed alle categorie di intervento specificate nell'apposito paragrafo della Parte 4 – Art. 22 delle presenti norme.
- Per gli interventi edilizi ammissibili nei centri storici di Trequanda, Petroio e Castelmuzio, i progetti dovranno riportare esplicito riferimento al rispetto dei contenuti dei successivi articoli di disciplina generale dei centri storici.
- Per i nuovi edifici, realizzati dopo l'entrata in vigore del presente strumento urbanistico o conseguenti all'attuazione delle previsioni ivi contenute, saranno ammissibili interventi fino alla categoria di ristrutturazione edilizia conservativa R2.

D. Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente – Categorie di intervento

9.1 – Interventi R1

La classe di interventi R1 si riferisce ad edifici e nuclei, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio aperto con i relativi ambiti di pertinenza, da sottoporre ad un grado di tutela e di valorizzazione assoluta per quanto riguarda i caratteri architettonici e tecno-morfologici dei singoli organismi edilizi, l'organizzazione del rapporto edificio/ suolo in riferimento alle caratteristiche morfologiche, alle opere di sistemazione, agli allineamenti ed alle opere di connessione (portici, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, aree a verde).

Per questa classe di edifici e di complessi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti, purché valutati compatibili con i caratteri storici e morfologici dell'edificio: gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, le opere necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, le opere per l'introduzione di elementi e soluzioni architettoniche ed impiantistiche mirate allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

Gli interventi consentiti comprendono:

- Il rinnovo degli elementi costitutivi, in quanto degradati, dell'edificio con tecniche e tecnologie tradizionali;
- L'inserimento, non conflittuale con la struttura fisico-materica dell'organismo, degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso compatibili;
- L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di indagini conoscitive, compresa la ricostruzione storico-critica delle trasformazioni ed il rilievo architettonico e materico del corpo di fabbrica in scala almeno 1: 50, in modo da ricavarne indicazioni utili alla formulazione di un progetto di restauro e di conservazione consapevole.

Negli interventi sono consentiti:

- Nei casi di "patologie ordinarie", sono ammesse tecniche e materiali tradizionali omogenei dal punto di vista materico con le opere e le parti di fabbrica da conservare. Tra queste tecniche si comprende la realizzazione di speroni, catene, cerchiature; sono da escludere inserzioni visibili di materiali speciali, elementi e strutture in cemento armato, cuciture armate ed iniettate con malta di cementi speciali e resine;
- Aggiunte di parti accessorie a scopi di funzione statica e reintegrazioni di piccole parti per le quali si produca documentazione storica. I cambiamenti dovranno essere minimi e reversibili e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche non invasive.
- Salvo quanto eventualmente specificato nelle schede-norma dell'edificato, è ammissibile la variazione delle aperture di facciata esclusivamente nei seguenti casi:

Fronti esterni principali rispetto allo spazio pubblico:

- Ripristino di aperture preesistenti che devono comunque essere armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto, con particolare attenzione all'allineamento verticale delle aperture;
- Tamponamento di forature esistenti a condizione che sia congruente con i caratteri morfologici e con lo schema compositivo di facciata;
- Modifiche alle aperture esistenti per uniformarle ai caratteri o alle dimensioni degli elementi originari superstiti o per conferire al prospetto caratteri di unitarietà;
- Rimozione di materiali di tamponamento estranei al tipo edilizio e all'assetto originario dell'edificio.

Fronti interni e laterali: oltre a quelle del comma precedente sono ammissibili le seguenti variazioni dei fronti:

- Nuove aperture, nel rispetto dell'assetto compositivo del fronte;
- Riordino e ricollocazione delle aperture esistenti con allineamento verticale delle aperture, se compatibile con l'organizzazione interna.

La modifica del numero di unità immobiliari è ammessa purché non comporti la creazione di nuove scale di accesso sia interne che esterne.

E' consentito il mutamento delle destinazioni d'uso, purché le opere relative siano realizzate con elementi compatibili con l'organismo edilizio originario e siano conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e/o dagli eventuali relativi piani attuativi.

Negli interventi sono da escludere:

- Completamenti in stile e analogici. Si potranno ammettere limitate eccezioni qualora i completamenti analogici, sia pure ridotti all'essenziale, si dimostrino necessari alla salvaguardia della statica dell'edificio;
- Rimozioni e demolizioni che cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo, superando il riferimento "stilistico d'epoca" ed assumendo come riferimento il divenire "storico" del manufatto. Si potranno ammettere limitate eccezioni quando si tratti di limitare o ridurre alterazioni incongrue o deturpanti rispetto ai valori storici della fabbrica o di ridurre, eventuali recenti completamenti che ne falsificano il carattere storico-architettonico;
- Alterazione o rimozione di patine, sempreché non si dimostri scientificamente che le stesse siano compromesse dall'alterazione del materiale superficiale. La patina delle pietre dovrebbe essere conservata per ragioni storiche, estetiche ed anche tecniche, in quanto in genere svolge funzioni protettive. Si possono asportare eventuali materie accumulate sulle patine (guano, polvere, detriti ecc.) usando spazzole vegetali e getti d'aria a pressione moderata con esclusione di getti a forte pressione di sabbie ed ausili di spazzole metalliche;

- Modifiche dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio, inclusi i tamponamenti di porticati e logge esistenti, anche mediante la sola messa in opera di infissi.
- E' vietata la realizzazione di abbaini e terrazze a tasca.

9.2 – Interventi R2

La classe di interventi R2 si riferisce ad edifici e complessi edilizi per i quali si preveda la conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa R2 comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

Negli interventi sono consentiti:

Opere di riorganizzazione funzionale interna senza alterazione di volumi e superfici:

- Parziali riorganizzazioni distributive del fabbricato, conservando i collegamenti verticali di base dell'organismo edilizio e il reticolo strutturale principale complessivo;
- Il recupero di superfici e di volumi interni al fabbricato non utilizzate a fini abitativi, senza realizzazione di nuove aperture esterne, purché i locali possiedano caratteristiche dimensionali ed altezze compatibili con la destinazione.
- Costruzione di soppalchi uso arredo in legno e/o metallo non incidenti sulle parti strutturali dell'edificio, purché il soppalco non ecceda 1/3 della superficie totale del locale, l'altezza della parte sottostante il soppalco sia uguale o superiore a ml. 2,40 e l'altezza media superiore sia almeno di ml. 2,20;
- Modifica del numero di unità immobiliari, senza creazione di nuove scale di accesso esterne.

Opere sui prospetti del fabbricato:

- Riapertura di forature esterne esistenti tamponate;
- Realizzazione di nuove aperture e modifica di quelle esistenti, in relazione alla mutata riorganizzazione funzionale interna, nel rispetto comunque delle proprietà dimensionali di quelle del fabbricato ed in linea con le caratteristiche di pregio architettonico e di disegno complessivo delle facciate.

Opere sulle coperture:

- Ripristino, rifacimento o riordino delle coperture, senza aumento di volume; è prevista la possibilità di lieve modifica del livello di imposta della copertura unicamente per motivi di adeguamento alla normativa antisismica, purché si limiti ad un massimo di cm. 30;

Opere per l'introduzione di elementi e soluzioni architettoniche ed impiantistiche mirate allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, purché compatibili con i caratteri storici e morfologici dell'edificio.

Negli interventi sono da escludere:

- Modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio fatta eccezione per documentati interventi finalizzati all'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per motivi di sicurezza statica;
- Realizzazione di nuovi elementi quali tettoie, portici, logge, ecc. se non ricompresi nell'involucro edilizio e nella sagoma dell'edificio.

9.3 – Interventi R3

Rientrano nella categoria di intervento R3, oltre agli interventi della categoria R2 e purché non comportino aumento della volumetria legittimamente esistente, ulteriori interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresa la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, fino all'eventuale svuotamento dell'involucro edilizio, sempre che le modifiche non apportino pregiudizio alla statica dell'immobile.

- Il recupero di superfici e di volumi interni al fabbricato non utilizzate a fini abitativi, anche con realizzazione di nuove aperture esterne, purché i locali possiedano caratteristiche dimensionali ed altezze compatibili con la destinazione.
- Riorganizzazioni distributive interne orizzontali e verticali del fabbricato, consolidamenti statici, compreso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, modifiche dei vani scala e modifiche del reticolo strutturale principale, sempre che le modifiche non apportino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- Realizzazione di lucernari piani posti a filo falda della copertura, nel numero massimo di una per ogni unità abitativa e di due per ogni fabbricato, a prescindere dalle dimensioni dell'edificio.

Negli edifici rurali la realizzazione di lucernari non è di norma consentita. E' consentita la realizzazione di n. 1 lucernario per ogni fabbricato, nei limiti dimensionali strettamente necessari a consentire l'accesso in copertura, in riferimento alle disposizioni del D.L. 81/2008 e s.m.i.

9.4 – Interventi Rr1

Rientrano nella classe di intervento Rr1 gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:

1A - Demolizione con fedele ricostruzione

Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi (o comunque propri della tradizione locale qualora l'edificio originario presentasse elementi di incongruità con il contesto), nonché nella stessa collocazione e con stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alle tecnologie per il risparmio energetico.

La fattibilità dell'intervento dovrà essere subordinata alla dimostrazione di situazioni di degrado e di fatiscenza tali da giustificare l'impossibilità di procedere con qualunque operazione di risanamento dei fabbricati.

1B - Demolizione e contestuale ricostruzione

a) Diversa sagoma senza aumento di volume per edifici non sottoposti ai vincoli del Codice

Interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche di edifici nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

b) Nel rispetto della sagoma preesistente per edifici sottoposti ai vincoli del Codice e per gli immobili ubicati in zona omogenea A

Interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice e per gli immobili ubicati in zona omogenea A in riferimento al DM 1444/68, gli interventi di demolizione e di ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, qualora comportino modifiche alla sagoma, ai prospetti, al sedime e alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche preesistenti, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

2 - Demolizione e ricostruzione di manufatti e volumi secondari

Gli interventi prevedono la possibilità di demolizione dei volumi secondari facenti parte di un organismo edilizio e la loro ricostruzione nelle stessa quantità o in quantità inferiore, anche accorrandoli tra loro, in aderenza al fabbricato principale o in diversa collocazione sull'area di pertinenza edilizia del fabbricato principale.

La ricostruzione dovrà proporre soluzioni architettoniche congrue con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale e comunque in linea con le caratteristiche dell'architettura tradizionale e storica locale.

Nel territorio rurale sono valide le seguenti limitazioni:

- Il Piano Operativo prevede tramite le presenti NTA e tramite le schede-norma i casi nei quali è obbligatoria la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio principale. Le schede possono prescrivere altresì l'allontanamento dei relativi volumi ed imporne la ricollocazione solo a determinate condizioni nell'ambito dell'area di pertinenza edilizia o fuori dalla stessa.
- I volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti e ricostruiti, ma la superficie massima ricostruibile non potrà superare il 20% della superficie coperta esistente e l'altezza dovrà essere minore o uguale a quella preesistente e comunque non potrà eccedere i ml. 3,50.
- Gli interventi sui manufatti secondari devono comunque salvaguardare l'integrità dei caratteri di valore storico e documentale del corpo principale dell'edificio, che non dovrà essere intaccato nella propria consistenza tipologica ed architettonica.
- I volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti ed integralmente recuperati soltanto a condizione che ne venga dimostrata la necessità tramite P.A.P.M.A.A. e venga mantenuta la destinazione attuale o per attività connesse a quella agricola.

3 - Ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente diruti

E' consentita la ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente ridotti a stato di rudere per cause imputabili all'usura del tempo, a inadeguate tecniche costruttive o a cause naturali, fatte salve le limitazioni di carattere geomorfologico ed idraulico, come definite negli strumenti di pianificazione territoriale comunale e negli atti di pianificazione di bacino, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

I progetti dovranno essere corredati da rilievi edilizi e strutturali dell'esistente e da analisi delle preesistenze, integrati da documentazione grafica, fotografica, storica o testimoniale che contribuiscano a documentare la consistenza originaria del fabbricato dal punto di vista costruttivo, tipologico, dimensionale e materico.

La ricostruzione del rudere deve essere finalizzata alla riproposizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, al suo reinserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale, con l'utilizzo delle tecniche costruttive, dei materiali e delle finiture proprie dell'edificio preesistente.

Sulla base di indagini dirette, di segnalazioni e di analisi dei dati disponibili, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ridotto a stato di rudere, il Piano Operativo ha individuato tramite le schede-norma di cui all'elaborato "Schede TERR_RUR" gli immobili diruti abbandonati nel territorio comunale, disciplinandone le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammissibili ai fini della tutela paesaggistica del territorio.

Il Piano Operativo ha rilevato che tra gli edifici che versano in stato di conservazione estremamente critico, ve ne sono alcuni che risultano sottoposti ai vincoli del Codice come edifici di interesse architettonico-monumentale.

L'elenco di tali edifici e la relativa disciplina di dettaglio degli interventi ammissibili è sviluppata nella Parte 4 - **Capo III - Sezione IV** delle presenti NTA all'Art. 35 – Ricostruzione di edifici ridotti in stato di rudere.

4 – Trasferimenti di volumetrie

In relazione alla definizione di “trasferimenti di volumetrie”, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli eventuali interventi di addizione volumetrica.

Nel caso di edifici facenti parte di aziende tenute alla presentazione di P.A.P.M.A.A. la necessità di trasferimento delle volumetrie dovrà essere dimostrata tramite il medesimo programma e sarà limitata a manufatti che non rivestano valore tipologico, storico o documentale.

I trasferimenti di volumetrie potranno essere attuati anche fuori dall'area di pertinenza edilizia del fabbricato cui si riferiscono, ove ciò sia previsto dalle schede-norma dell'edificato.

9.5 – Interventi Ra1 - Ampliamenti

Gli interventi Ra1 comprendono l'ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma originaria.

Edifici abitativi: ampliamenti ed addizioni funzionali

Gli interventi Ra1 prevedono la possibilità di realizzare addizioni volumetriche, nonché il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, purché il sottotetto abbia una altezza interna minima di almeno ml. 1,20 e purché il fabbricato non superi l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

La possibilità di realizzare tali ampliamenti è disciplinata dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato. Per il territorio rurale, oltre a quelle previste nella Parte 4 Capo III, sono valide le seguenti limitazioni:

- I nuovi volumi devono di norma integrarsi con l'impianto planivolumetrico complessivo dell'edificio, evitando la creazione di corpi immediatamente identificabili come “aggiunte”.
- Il rialzamento del sottotetto non è consentito negli edifici che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della tradizione locale; per questi edifici è prevista la possibilità di lieve modifica del livello di imposta della copertura unicamente per motivi di adeguamento alla normativa antisismica, purché si limiti ad un massimo di 30 cm.
- I volumi relativi agli ampliamenti dovranno rispettare la conformazione tipologica e strutturale degli edifici esistenti, prevedendo l'utilizzo di materiali costruttivi coerenti con prospetti, aperture, altezze e assetto della copertura conformi all'esistente.
- Al fine di non alterare i prospetti principali degli edifici dovrà essere privilegiata la collocazione tergale.

Opere pertinenziali, annessi ed ampliamenti di edifici non residenziali

Gli interventi pertinenziali sono quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

La realizzazione degli interventi pertinenziali, la possibilità di ampliamento degli annessi e degli edifici non residenziali esistenti è limitata ai casi espressamente previsti dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato esistente, con le limitazioni riportate nella Parte 4 Capo III delle presenti norme per gli edifici rurali. Per gli annessi che siano stati oggetto di interventi di trasferimento di volumetrie e/o di ampliamento dopo l'entrata in vigore del Regolamento Regionale di cui al Decreto 09/02/2007 n.5/R e s.m.i., valgono le disposizioni dell'art. 81 della L.R. 65/2014 e pertanto non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

9.6 – Interventi Ra2 - Sostituzione edilizia

Gli interventi Ra2 sono quelli relativi alla completa demolizione ed alla ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume. La ricostruzione può avvenire anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi, se non di adeguamento, delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili soggetti ai vincoli del Codice, o immobili ubicati in aree classificabili come zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle singole schede-norma, gli interventi di sostituzione edilizia, ove previsti, possono prevedere un contestuale ampliamento dell'esistente nella misura massima del 10%, non cumulabile con interventi di addizione volumetrica già definiti per la classe precedente Ra1.

Tali interventi sono dimensionati valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto di riferimento, anche in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT.

Le eventuali opere di incremento volumetrico dovranno essere progettate in modo da garantire il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché la coerenza degli elementi morfologici, tipologici ed architettonici con il contesto e con le parti dell'edificio eventualmente non interessate.

Gli interventi sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- a) Sono subordinati alla redazione di un progetto che comprenda:
 - Rilievo delle costruzioni esistenti, con riferimento non solo agli aspetti dimensionali ed architettonici, ma anche storici, di datazione, tipologici, materici e con indicazione delle destinazioni d'uso attuali e dello stato di conservazione;
 - Rilievo degli eventuali spazi aperti e delle pertinenze edilizie ed agricole con indicazione dell'orografia dei terreni, delle eventuali colture in atto, delle essenze vegetazionali, degli elementi di arredo e decorativi presenti e con illustrazione delle relazioni esistenti con gli edifici e con l'intorno;
 - Progetto relativo sia agli edifici che alle pertinenze con esatta indicazione di materiali, finiture, sistemazioni generali e di dettaglio.
- b) Possono essere interessati dagli interventi solo quei manufatti che non presentino caratteristiche di interesse architettonico e/o storico-documentale;
- c) In sede di redazione e di esame del progetto edilizio dovrà essere minuziosamente valutata la compatibilità degli interventi ed i potenziali effetti prodotti dal punto di vista ambientale, in riferimento alla morfologia del territorio, all'inserimento architettonico, alle vedute ed agli aspetti paesaggistici.

9.7 – Interventi Rur - Ristrutturazione Urbanistica

Sono interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

- In ambito rurale: i trasferimenti di volumetrie consistenti la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- Nel territorio urbanizzato: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un nuovo diverso tessuto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con conseguente incidenza sulle opere di urbanizzazione.

Le previsioni di trasformazione relative ad eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica che possano comportare la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni è soggetta al preventivo parere della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'Art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014.

9.8 – Interventi NE - Nuova Edificazione

Per Nuova Edificazione si intende la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, in riferimento ai contenuti del precedente Art. 6 comma 7 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi di nuova edificazione previsti dall' strumento urbanistico dovranno essere progettati con caratteristiche edilizie e tipologiche compatibili con il contesto, a prescindere dalla loro ubicazione e dal loro uso e dovranno inoltre rispettare le regole per la salute e la sostenibilità energetica ed ambientale del costruito.

9.9 – Interventi Mui - Modifica del numero di unità immobiliari

Centro Storico

All'interno dei centri storici, la modifica del numero di unità immobiliari è ammissibile purché compatibile con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio alle seguenti condizioni:

- Le unità immobiliari derivate a destinazione residenziale devono avere superficie calpestabile (SCal) non inferiore a mq 50;
- L'intervento deve permettere una sua piena riconoscibilità e reversibilità facendo uso di materiali e tecniche che permettano il ripristino della condizione originaria senza che se ne conservi testimonianza sul manufatto edilizio;
- Divieto di suddivisione di ambienti di pregio (es. saloni con locali voltati);
- Divieto di interruzione di affreschi, di decorazioni murali, di travi e travetti di pregio (per esempio: con mensola, con incannucciato decorato, con decorazioni);
- Le unità immobiliari devono essere autonome, composte di locali adiacenti, comunicanti internamente e non separati da locali comuni.

Edificato nel territorio urbanizzato

In caso di modifica del numero di unità immobiliari nel territorio urbanizzato al di fuori del centro storico, le unità abitative derivate non potranno avere superficie calpestabile (SCal) inferiore a 80 mq.

Edifici nel territorio rurale

In caso di modifica del numero di unità immobiliari nel territorio rurale, le unità abitative derivate non potranno avere superficie calpestabile (SCal) inferiore a 80 mq.

Al fine di evitare il successivo proliferare di manufatti e volumi secondari non necessari, per ogni unità abitativa dovrà essere garantita, all'interno del fabbricato o in eventuali annessi già esistenti, la disponibilità di locali atti

al deposito di mezzi e attrezzi per la cura degli spazi aperti pertinenziali, pari ad almeno il 20% della superficie abitativa calpestabile (SCal) di cui al comma precedente.

La suddivisione delle relative aree di pertinenza edilizia dovrà avvenire nel rispetto della tessitura e dell'orografia dei terreni e la relativa delimitazione non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc. né la moltiplicazione degli accessi.

9.10 - Deroghe ai parametri edilizi minimi per il recupero del patrimonio di interesse storico

Per il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico (anche esterno al perimetro dei centri storici e delle UTOE), sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienici ed edilizi:

- Per i locali primari, ai fini del calcolo del rapporto aero-illuminante (R.A.I.), la superficie apribile dei serramenti esterni potrà essere inferiore ad $1/8$, ma non ad $1/16$ della superficie del relativo locale. In tali casi dovrà essere presente idoneo impianto di immissione/estrazione d'aria con dispositivi di filtrazione e recupero di calore che garantisca il rispetto della normativa UNI 10339.
- L'altezza utile media dei vani abitabili non potrà essere inferiore a m. 2,40, misurata all'intradosso del solaio o della eventuale piccola orditura. Ambienti con altezza utile media inferiore a m. 2,40 potranno essere adibiti unicamente a magazzino, deposito, soffitta, o comunque a vani di supporto e/o accessori, purché convenientemente aerati.

Nel caso di progetti che prevedano la realizzazione di soppalchi aperti su più ampi locali, la superficie soppalcata non potrà eccedere $1/3$ della superficie totale del locale, l'altezza della parte sottostante dovrà essere uguale o superiore a ml. 2,40 e l'altezza media netta delle parti soppalcate non potrà essere inferiore a ml. 2,20.

PARTE 3

Disciplina del sistema ambientale – Tutele ecologiche e paesaggistiche

Art. 10 – Il patrimonio ambientale – Generalità e sottosistemi

La disciplina del sistema ambientale del Comune di Trequanda, contenuta nei successivi articoli, riguarda:

- La tutela degli elementi di Invarianza Strutturale dei caratteri fisici, ecologici e naturalistici dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale di Trequanda già definiti nel Piano Strutturale;
- La protezione dai rischi naturali e dai rischi derivanti dalle trasformazioni del patrimonio fisico-ambientale esistente;
- La tutela dei beni paesaggistici, delle aree tutelate per legge e gli edifici soggetti a vincolo architettonico monumentale ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

In relazione alle Invarianti Strutturali del PIT/PPR, la disciplina del Piano Operativo si riferisce ai contenuti della "Scheda di Ambito n. 17 Val d'Orcia e Val d'Asso", di cui il Comune di Trequanda fa parte, e assume come riferimento la descrizione strutturale delle invarianti e delle risorse interessate, le dinamiche di trasformazione, i valori espressi, le criticità, le interpretazioni di sintesi, gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso espressa attraverso l'esplicitazione dei relativi obiettivi di qualità e le direttive.

In relazione alle invarianti del PIT/PPR, la disciplina del sistema ambientale in riferimento alla tutele ecologiche, naturalistiche e paesaggistiche è stata articolata dalle presenti norme nei seguenti sottosistemi:

1. Sottosistema degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici

In riferimento ai contenuti dell'Invariante I del PIT/PPR, prende in esame i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del sistema ambientale.

L'analisi e la disciplina di tali aspetti consente di determinare la fattibilità delle varie categorie di intervento e la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie, in funzione delle classi di pericolosità.

2. Sottosistema della tutela dell'ecosistema e degli acquiferi

In riferimento ai contenuti dell'Invariante II del PIT/PPR, prende in esame la struttura ecosistemica dell'ambiente, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo e gli ecosistemi della flora e della fauna.

3. Sottosistema delle tutele e dei Beni Paesaggistici

In relazione all'Elaborato 1B del PIT/PPR "Elenco dei vincoli relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice", nel Comune di Trequanda non esistono emergenze segnalate.

In relazione all'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice), la disciplina del sistema ambientale riguarda le aree e gli edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n. 42:

- Aree tutelate per legge;
- Aree ed edifici soggetti a vincolo architettonico monumentale.

Le norme che seguono indicano le relative prescrizioni e le azioni che devono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e/o trasformazione di ogni porzione di territorio e di ogni manufatto.

Art. 11 – Classi di pericolosità e disciplina generale degli aspetti geologici, idraulici e sismici

1. Considerazioni generali

Le condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del Piano Operativo sono disciplinate ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica, ai sensi del D.P.G.R. n. 5/R del 2020 (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche e relativo Allegato A), del PIT/PPR, del PTCP della Provincia di Siena e ai sensi della regolamentazione dei Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico e dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Le classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica e la conseguente fattibilità degli interventi è attribuita dal presente Piano Operativo tramite:

- Le Carte della Pericolosità e gli elaborati che riportano la classificazione delle aree appartenenti al territorio urbanizzato e delle aree appartenenti alle UTOE di PO;
- Gli Abachi generali di Fattibilità per gli interventi nel territorio rurale e, in generale, per tutti gli interventi non normati dalle schede di fattibilità di dettaglio.
- Le Schede di Fattibilità di dettaglio che riguardano i singoli interventi di trasformazione e di completamento dell'edificato per fini residenziali, per gli interventi di trasformazione del sistema delle reti tecnologiche e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico e per gli interventi di trasformazione del sistema della produzione, delle attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali (PARTE 4 *Capo II* - PARTE 5 e PARTE 6 delle presenti Norme).

2. Classi di pericolosità geologica e di pericolosità da frana

Le classi di pericolosità geologica, definite e mappate ai sensi della 5/R sono:

- Pericolosità geologica molto elevata **G.4**
Aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo;
- Pericolosità geologica elevata **G.3**
Aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfo-dinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geo-meccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica media **G.2**
Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- Pericolosità geologica bassa **G.1**
Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfo-evolutivi.

La disciplina del nuovo PAI adottato restituisce le seguenti indicazioni ai fini di una corretta analisi ed interpretazione degli aspetti geomorfologici e della relativa pericolosità attesa.

Le classi di pericolosità da frana sono:

- Pericolosità molto elevata (**P4**) - aree instabili interessate da fenomeni di dissesto attivi di tipo gravitativo, erosivo e/o dovuti all'azione delle acque incanalate negli alvei naturali /artificiali o lungo le pendici;
- Pericolosità elevata (**P3**) – aree potenzialmente instabili, suddivise in due sottoclassi:
(**P3a**) – aree non interessate da fenomeni di dissesto attivi ma in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali aree interessate da instabilità in passato e/o segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, sulla base dei quali non è possibile escludere la riattivazione dei dissesti;
(**P3b**) - aree interessate da possibili instabilità di tipo gravitativo, erosivo e/o dovuti all'azione delle acque incanalate negli alvei naturali /artificiali o lungo le pendici, per effetto di condizioni geomorfologiche e fisiche sfavorevoli che determinano elevata propensione al dissesto.
- Pericolosità media (**P2**) - aree stabilizzate, aree stabili interessate tuttavia da litologie e condizioni strutturali e geomorfologiche che determinano propensione media al dissesto e che possono dar luogo a modifica della loro condizione di stabilità;
- Pericolosità moderata (**P1**) - aree stabili con condizioni litologiche, strutturali e geomorfologiche aventi caratteri per lo più favorevoli alla stabilità con bassa propensione al dissesto.

3. Classi di pericolosità per alluvioni

Gli aspetti connessi alla pericolosità idraulica sono stati analizzati tenendo conto di due distinte fonti di dati:

- 1) condizioni di pericolosità determinate ex-novo tramite verifica idrologico-idraulica attuale per le porzioni del territorio urbanizzato;
- 2) condizioni di pericolosità da dati storico-inventariali e restituzione pregressa con criterio morfologico sul territorio aperto.

La normativa regionale del D.P.G.R. n. 5/R del 30/01/2020 distingue la pericolosità idraulica (da alluvioni), in conformità a quella del PGRA, in:

- Aree a pericolosità (molto elevata) per alluvioni frequenti (**P3**) come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della L.R. 41/2018.
- Aree a pericolosità (elevata) per alluvioni poco frequenti (**P2**), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. 41/2018;
- Aree a pericolosità (media) da alluvioni rare o di estrema intensità (**P1**), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010.

4. Classi di pericolosità sismica locale

La carta della pericolosità sismica locale è stata redatta sulla scorta delle informazioni estrapolate dalla carta della microzonazione sismica, definendo le diverse aree a pericolosità sismica locale ai sensi del D.P.G.R. 5/R del 2020. La classificazione tiene conto della distinzione tra “zone stabili” e “zone stabili suscettibili di amplificazioni locali” e dei valori di ampiezza associati alle frequenze di risonanza, individuate per mezzo delle risultanze di microtremori realizzate negli areali di Trequanda, Petroio e Castelmuzio.

Le stesse misure sono riportate con numerazione, valore di F0 e A0 all'interno della carta di microzonazione sismica.

Ai sensi della D.P.G.R. N. 5/R le classi di pericolosità sismica locale sono così suddivise:

Pericolosità sismica locale molto elevata **S.4**

- Aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;
- Terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;
- Aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

Pericolosità sismica locale molto elevata **S.3**

- Aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
- Aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
- Zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (f_x) > 1.4 ;
- Aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, denominate “apf”, e come tali suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici.

Pericolosità sismica locale molto elevata **S.2**

- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (f_x) < 1.4 ;
- Zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3.

Pericolosità sismica locale molto elevata **S.1**

- Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 12 – Criteri di fattibilità degli interventi in relazione alle classificazioni di rischio

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici (G)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (**G1**), non è necessario dettare ulteriori condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico;

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (**G2**), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area;

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**), oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- La fattibilità degli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di edifici e di nuove infrastrutture lineari e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase progettuale e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità prevedendo, ove necessario, la preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.
- Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.
- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (**G4**) oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino, è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione e nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione o per nuove infrastrutture a sviluppo lineare e/o a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi.
- Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni (P)

Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche.

Oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino, la gestione del rischio alluvioni negli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica nelle zone soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti, è perseguita ai sensi della L.R. 41/2018.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo degli edifici e delle infrastrutture ed in modo che gli eventuali danni siano di entità minima ed in modo da garantire l'agibilità ed il ripristino della funzionalità in tempi brevi.

Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e al riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018.

3. Criteri di fattibilità in relazione alle problematiche connesse alla risorsa idrica

Nelle aree in cui si possano generare situazioni di criticità della risorsa idrica o dove si possa incrementare una situazione di squilibrio in atto è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

4. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici (S)

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (**S1**), non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) non è necessario indicare condizioni e limitazioni specifiche per la fase attuativa o progettuale degli interventi in riferimento alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali.

Tale classe si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**), dove la progettazione e la realizzazione degli interventi di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di studi e di opere coerenti con le normative vigenti in materia, con particolare riguardo al D.P.G.R.5/R del 2020 ed al relativo Allegato 1 "Criteri per la valutazione dei fattori di rischio sismico".

Equivale a livelli di rischio molto elevato (**S4**), per il quale non può essere previsto alcun tipo di intervento edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche, finalizzate alla valutazione degli indici e dei fattori di vulnerabilità, con l'obiettivo di determinare l'esatta azione sismica locale.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati sulle campagne geofisiche e geotecniche seguendo le indicazioni e le specifiche derivanti dalla rigorosa applicazione delle normative vigenti, con particolare riguardo al D.P.G.R.5/R del 2020 ed al relativo Allegato 1 "Criteri per la valutazione dei fattori di rischio sismico".

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali, è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico.

5. Prescrizioni generali in relazione alla stabilizzazione dei versanti

Tutti gli interventi che verranno condotti nel territorio comunale dovranno tendere all'eliminazione del rischio connesso all'instabilità dei versanti ed al recupero delle aree già compromesse.

Il grado di instabilità dei luoghi e di conseguenza di pericolosità dovrà essere attentamente valutato ai fini della definizione delle tipologie di intervento da adottare e comunque dovranno essere sempre privilegiati interventi che prediligano tecniche di ingegneria naturalistica.

I terrazzamenti agrari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante costanti ed opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Nelle aree da pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

6. Prescrizioni generali in relazione a sbancamenti, scavi e rinterri

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti della morfologia e del profilo topografico dell'area, ancorché autorizzato dalle presenti norme, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di utilizzo del materiale escavato. Lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino.

Per ogni intervento, autorizzato dalle presenti norme, che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego delle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica.

Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in sito, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno.

7. Prescrizioni generali in relazione alle costruzioni interrato

Per tutti gli interventi che possano interessare le zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello della falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

Art. 13 – Schede di fattibilità per il territorio urbanizzato e abachi di fattibilità sul territorio aperto

In riferimento ai contenuti del D.P.G.R. n. 5/R del 2020 ed al relativo Allegato A, nel disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, il Piano Operativo definisce le condizioni di fattibilità degli interventi per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

Le condizioni di fattibilità di tutti gli interventi ammissibili nel territorio comunale sono definite in funzione delle situazioni di pericolosità e di rischio e specificano:

- gli studi e le indagini da effettuare a livello preventivo, attuativo ed edilizio;
- le eventuali opere da realizzare per la mitigazione del rischio.

La mitigazione del rischio è perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi analizzati.

Le aree che risultano esposte a rischio geologico e sismico e da alluvioni costituiscono la base della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché la base per la redazione, l'integrazione e l'aggiornamento degli eventuali piani di protezione civile comunali.

1. Schede di fattibilità degli interventi di trasformazione previsti nel Piano Operativo

Per ognuno dei singoli interventi di trasformazione previsti all'interno del Piano Operativo è stata prodotta una apposita scheda di fattibilità che è stata esplicitata in allegato agli elaborati Geologico-Tecnici ed alla relativa relazione.

Ognuna delle schede di fattibilità riepiloga:

- Gli aspetti geologici, geomorfologici e litologico-tecnici del contesto;
- Sensibilità degli acquiferi;
- Aspetti di pericolosità geologica;
- Aspetti di pericolosità da alluvioni
- Aspetti di pericolosità sismica locale;
- Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici;
- Fattibilità in relazione al rischio da alluvioni;
- Fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

Le schede di fattibilità riportano le indicazioni, le misure preventive per l'attenuazione del rischio, i piani e gli studi da eseguire preventivamente o contestualmente all'attuazione del progetto e le prescrizioni per la realizzazione.

Per quanto riguarda la fattibilità sismica, sono state riportate le aree che risultano esposte a rischio sismico, nell'ambito del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della l.r.65/2014, con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente dei tre centri urbani di Trequanda, Petroio e Castelmuzio.

La mappatura è stata sviluppata in relazione ai contenuti delle valutazioni di livello 1, già definite dalla Regione Toscana per gli elementi di rischio atteso in relazione a pericolosità sismica di base (P), vulnerabilità (V), esposizione (E).

2. Abachi di fattibilità sul territorio aperto

Le valutazioni e le prescrizioni in merito alla fattibilità degli interventi sul territorio aperto sono sviluppate all'interno della relazione Geologico-Tecnica, facendo riferimento al D.P.G.R. n. 5/R del 2020 ed al relativo Allegato A.

La fattibilità delle varie tipologie di intervento edilizio è riportata nelle relative tabelle ed abachi, costituiti dalla matrice di intersezione tra le diverse classi di pericolosità (per gli aspetti geologici, idraulici e sismici) e le stesse categorie di intervento, al fine di attribuire il relativo grado di fattibilità (F1 senza particolari limitazioni, F2 con normali vincoli, F3 condizionata, F4 limitata) e verificare la necessità o meno di prevedere approfondimenti o prescrizioni specifiche di carattere progettuale.

In presenza di particolari classi di pericolosità, gli abachi indicano anche gli interventi per i quali la relativa fattibilità sarà determinata solo a seguito di ulteriori studi ed indagini di supporto da produrre a corredo delle specifiche pratiche edilizie.

In particolare per quanto riguarda la fattibilità idraulica, sono indicati gli interventi per i quali si prevede la necessità di approfondimenti specifici tramite verifiche idrauliche e di ulteriori approfondimenti tramite di studi idrologici per una più esatta determinazione del rischio atteso e delle misure preventive di attenuazione da adottare.

Per il rischio sismico è prevista la determinazione classica tramite matrici di intersezione dei fattori predisponenti di livello 1, rimandando ad un momento successivo l'eventuale elaborazione del livello superiore (livello 2) non raggiunto per lo strumento urbanistico di Trequanda.

Art. 14 – Valorizzazione del patrimonio ambientale, ecosistemico e naturalistico

I caratteri ecosistemici del paesaggio comunale sono costituiti da un mosaico di matrici dominanti prevalentemente forestali o agricole, all'interno delle quali, si associano importanti valori naturalistici e livelli significativi di biodiversità.

Nel territorio comunale, si è rilevato in particolare che:

1. I valori ambientali dell'ecosistema

Le norme di salvaguardia ecologica in ambito comunale riguardano:

- La tutela degli elementi di Invarianza Strutturale dei caratteri fisici dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale già definiti nel Piano Strutturale;

- La protezione dai rischi naturali o da quelli derivanti dalle trasformazioni del patrimonio fisico-ambientale.

In riferimento ai contenuti della L.R. 30/2015 "Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale", nel territorio comunale non sono presenti siti Natura 2000, né aree protette, né parchi provinciali, né ANPIL.

Prescrizioni generali

Pur in mancanza di aspetti vincolistici specifici, in relazione agli obiettivi generali della "*Invariante strutturale II - I caratteri ecosistemici del paesaggio*" del PIT/PPR, il Piano Operativo promuove il mantenimento e il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio comunale e delle componenti del patrimonio naturalistico, ossia la conservazione dell'efficienza della rete ecologica locale e l'equilibrio delle relazioni fra le componenti naturali, semi-naturali e antropiche dell'ecosistema, anche al fine di favorire lo sviluppo economico, sociale e culturale della collettività.

In tutto l'ambito comunale sono da favorire:

- pratiche e metodologie di agricoltura biologica;
- selvicoltura naturalistica;
- agricoltura integrata ai sensi della L.R. n. 25/1999 (Norme per la valorizzazione dei prodotti agricoli ed alimentari ottenuti con tecniche di produzione integrata e tutela contro la pubblicità ingannevole);
- interventi di ingegneria naturalistica e di recupero ambientale;
- pratiche di contrasto alle specie animali e vegetali non autoctone, realizzate con metodologie definite dagli istituti scientifici competenti.

L'art. 47 delle presenti NTA: "Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi" contiene le norme specifiche per la salvaguardia ecologica degli elementi di connotazione del paesaggio, per la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale e per la conservazione delle componenti della rete ecologica e della biodiversità (ecosistemi, flora e fauna), anche in riferimento al PIT/PPR.

2. Specie e habitat protetti

Il Piano Operativo promuove forme di tutela e conservazione della fauna selvatica e della flora spontanea presenti nel territorio comunale.

In riferimento ai contenuti del database **Re.Na.To.** Repertorio Naturalistico Toscana – si evidenzia la presenza delle seguenti segnalazioni per gruppo:

- Insetti imenotteri: *Bembicinus meridionalis* e *Palmodes strigulosus* ad avest del centro di Trequanda presso in Torrente Rigo;
- Molluschi Stilommatofori: *Vertigo* (*Vertilla*) e *Retinella olivetorum* lungo il Torrente Asso presso la Stazione di Trequanda e *Retinella olivetorum* a nord di S.Eustachio a valle della S.P. verso Sinalunga;
- Vegetali Amaryllidaceae: *Sternbergia colchiciflora* presso il Podere S.Stefano, a valle della S.P. n. 38 per Madonnino dei Monti.

Prescrizioni generali

Per le specie rilevate, in coerenza con le finalità di salvaguardia della biodiversità, il Piano Operativo prescrive la massima attenzione e tutela dei contesti, anche nell'esercizio delle normali pratiche agronomiche, al fine di preservare gli habitat e le specie protette, nonché di perseguire gli obiettivi di conservazione, valorizzazione e promozione del patrimonio naturalistico ambientale comunale.

Sono fatte salve le norme di conservazione e di tutela specifiche dettate dalla normativa comunitaria e nazionale vigente, in relazione alle singole specie di flora e fauna protette e di habitat naturali e seminaturali.

Per la tutela della flora, ai fini della realizzazione di opere di riforestazione, rinverdimento e consolidamento, è vietata l'utilizzazione di specie vegetali non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive.

Negli interventi di ingegneria naturalistica, in quelli di rinverdimento e di consolidamento, nonché, in generale, negli interventi di recupero ambientale di siti degradati, sono utilizzati prioritariamente ecotipi locali.

Art. 15 - Il sistema delle acque superficiali e delle acque sotterranee

I Piani redatti dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale costituiscono il riferimento per le misure di protezione in ambito del rischio di alluvioni, in ambito di gestione delle acque e in ambito idrogeologico. Il Piano di Gestione delle Acque è, ai sensi della Direttiva 2000/60/CE, il "piano direttore" per tutto quello che concerne la tutela qualitativa e quantitativa delle acque superficiali e sotterranee.

Il Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale riporta lo stato ecologico e chimico dei corpi idrici superficiali, nonché lo stato chimico e quantitativo dei corpi idrici sotterranei. La disciplina delle acque superficiali recepisce le prescrizioni delle vigenti normative in ambito provinciale e regionale.

In particolare, in relazione ai contenuti del PIT/PPR, il Piano Operativo riconosce i fiumi e i torrenti individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico ed i contesti fluviali posti in continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con i corpi idrici di riferimento.

1. Prescrizioni generali sugli interventi ammissibili nei contesti fluviali

In tutto il territorio comunale nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di 10 ml. dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nelle carte di fattibilità, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 41/2018. Questa fascia di rispetto, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitarne le operazioni di manutenzione.

Fatto salvo il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge per la messa in sicurezza idraulica, gli interventi ammissibili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Qualsiasi intervento che possa comportare una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, dovrà prevedere la "ricucitura" del reticolo stesso, adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica;
- Dovranno essere tutelati i caratteri fisici, morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti in relazione al contesto fluviale, con particolare riguardo agli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale;
- Dovrà essere tutelata la compatibilità ambientale e paesaggistica nella realizzazione di qualunque attività in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale, comprese le attività di taglio della vegetazione ripariale e la progettazione delle opere e delle infrastrutture ammesse, privilegiando l'uso di materiali e tecnologie appropriate al contesto;
- E' vietata la realizzazione di interventi di artificializzazione degli ambiti fluviali, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione che possano compromettere i rapporti figurativi identitari dei paesaggi fluviali, le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- Nel rispetto dei punti precedenti, potranno essere ammessi progetti con le seguenti finalità:
 - Superamento del degrado eco-paesaggistico e riqualificazione dei contesti fluviali;
 - Promozione di forme di fruizione sostenibile anche attraverso la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, ed interventi volti ad incentivare il recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale e testimoniale;
 - Promozione di politiche di gestione delle risorse paesaggistiche, ecosistemiche e naturali dei contesti fluviali volti al miglioramento della qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, alla ricostituzione della vegetazione ripariale, con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" come individuati dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
 - Tutela degli habitat ripariali e fluviali legati alla diffusione di specie aliene invasive;
 - Riqualificazione degli ecosistemi fluviali alterati, con particolare riferimento agli alvei degradati dalla presenza di materiali inerti derivanti da adiacenti attività di cave, miniere e relative discariche.

2. Prescrizioni generali in relazione alla impermeabilizzazione dei suoli

Nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminatrici, dovranno in ogni caso essere previste sistemazioni idraulico- agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.

Nella realizzazione di tutti i tipi di impianto artificiale si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

Nelle aree impermeabilizzate le acque meteoriche superficiali dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Dovrà essere assolutamente evitato, in ogni caso, di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un recapito alternativo sempre coerente con la struttura e la tessitura culturale storica del contesto. Sono consentite parziali ostruzioni allo scopo di realizzare aree di abbeveraggio per gli animali selvatici.

Al fine di migliorare la resilienza idraulica del territorio comunale, nella realizzazione di tutti i tipi di impianto si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Nei nuovi interventi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi deve garantire la massima permeabilità possibile delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e prevedendo una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 100 mq di parcheggio;
- In tutti gli ambiti urbanizzati è richiesto il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, che può essere raggiunta anche con l'utilizzo di pavimentazioni speciali che garantiscano comunque il completo drenaggio delle acque meteoriche da parte del terreno.

3. Prescrizioni generali in aree a rischio idraulico

Nelle aree ove si presenti una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o esista il rischio di generare situazioni di criticità, è necessario rispettare i criteri generali già previsti dalla pianificazione di bacino, dal PTCP e dalle normative vigenti in materia, in particolare:

- La fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- La fattibilità degli interventi è subordinata alla messa in atto di misure atte a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

Eventuali opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale ed alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture eventualmente esistenti. Gli interventi dovranno essere mirati alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone ed al generale miglioramento della qualità biologica.

Gli eventuali nuovi argini che potranno essere messi in opera lungo i corsi d'acqua, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

L'efficienza idraulica degli argini dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone. E' vietata l'impermeabilizzazione degli argini. Sono consentiti gli interventi derivanti da tecniche di Ingegneria Naturalistica.

Sono vietate tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi. In via eccezionale potranno essere consentiti interventi di interramento e intubamento connessi a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi e/o di nuovi recapiti per il deflusso delle acque, sempre se ammessi dalla normativa vigente ed in particolare dalla L.R. n. 41/2018.

In tali casi l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:

- All'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere poste delle strutture atte alla decantazione e filtratura delle acque, quali desabbiatori, allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
- Gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato;
- La manutenzione ordinaria dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la pulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

4. Disciplina generale delle acque sotterranee in relazione alla vulnerabilità degli acquiferi

La regolamentazione delle acque sotterranee, viene sostenuta in relazione alle specifiche discipline delle Leggi e dei Regolamenti di settore, comprese quelle del Piano di Gestione delle Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.

La disciplina del Piano Operativo persegue i seguenti obiettivi:

- Tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- Tutelare gli acquiferi strategici sia in relazione alle aree di alimentazione delle risorse per uso idropotabile che alle aree di ricarica dei sistemi termali;
- Perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili.

In particolare, il Piano Operativo recepisce quanto espresso nella disciplina del PTCP in materia di salvaguardia e gestione degli acquiferi, in relazione alla "Disciplina delle aree sensibili" di cui all'Art. 10 paragrafi 10.1.1 e seguenti ed esplicitati negli elaborati geologico-tecnici.

La realizzazione di qualunque opera di captazione delle acque sotterranee è subordinata all'analisi idrogeologica dell'area di intervento, anche attraverso la realizzazione o l'utilizzazione di specifiche campagne di indagini, in termini di valutazione dello stato qualitativo e quantitativo della risorsa idrica sotterranea, della geometria, della potenzialità e delle caratteristiche degli acquiferi, della presenza di centri di pericolo, della vulnerabilità degli acquiferi e degli effetti indotti.

Le attività dovranno essere finalizzate a preservare:

- Stato quantitativo, inteso come espressione del grado in cui un corpo idrico sotterraneo è modificato da estrazioni dirette e indirette;
- Stato ecologico: l'espressione della qualità della struttura e del funzionamento degli ecosistemi acquatici associati alle acque superficiali;
- Stato chimico in relazione alla concentrazione di inquinanti e/o di sostanze pericolose o sostanze tossiche, persistenti e bio-accumulabili, che non deve essere superata per tutelare la salute umana e l'ambiente;
- Standard di qualità ambientale della capacità dei corpi idrici, al fine di mantenere i processi naturali di autodepurazione e di supportare comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

5. Risorse idriche destinate al consumo umano

Le captazioni idriche per fini idropotabili rivestono carattere di pubblico interesse e sono individuate nei pozzi di Loc. Tisinille e di Salimbeni.

I relativi approvvigionamenti sono soggetti alla disciplina delle aree di salvaguardia stabilite dal D.Lgs. 152/2006 e sono istituiti i seguenti ambiti:

Zone di tutela assoluta - Nell'area circostante le captazioni, per una estensione di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione e di derivazione, deve essere assicurata adeguata protezione e le aree potranno essere adibite esclusivamente alle opere di presa;

Zone di rispetto - Nella porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, per una estensione pari a 200 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere vietata qualunque forma di insediamento e di svolgimento di attività che possano costituire pericolo.

Per gli insediamenti e per le attività già esistenti all'interno delle zone di rispetto, dovranno essere adottate misure di gestione delle risorse che siano idonee a garantire la loro messa in sicurezza, in riferimento alle specifiche leggi statali, regionali e provinciali, con particolare riferimento a:

- Edifici e relative urbanizzazioni;
- Impianti fognari;
- Strade, parcheggi ed infrastrutture in genere;
- Pratiche agronomiche anche in relazione ai P.A.P.M.A.A.

La qualità delle acque superficiali utilizzate per l'approvvigionamento idro-potabile destinato al consumo umano dovrà essere costantemente ed adeguatamente monitorata.

I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico degli acquedotti, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente "tombati".

6. Fascia di salvaguardia dei corpi idrici termali

Ai sensi dell'art.18 l.r. 38/2004, la Provincia di Siena ha individuato la fascia di salvaguardia della sorgente termale di Bagnacci a San Giovanni d'Asso (nel Comune di Montalcino) in un raggio di Km. 5.

Il PTCP stabilisce all'art. 10.1.5 che, qualora le "Aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale" rivestano estensione intercomunale, i Comuni interessati dovranno recepire l'area vincolata individuata nel territorio dove è posta la captazione.

All'interno di questa zona si applicano i criteri di disciplina espressi dal PTCP in relazione all'Art.10.1.6 "Aree di ricarica della sorgenti termali", recependo i contenuti della relativa specifica cartografia (tav. ST IG2).

In particolare, nelle zone di protezione ambientale vigono le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di acque fredde sotterranee non termali estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e, solo se non esistono valide alternative, per tutti gli usi consentiti e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 relativamente alle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;
- gli enti competenti rilasciano, all'interno delle zone di protezione ambientale, nuovi permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
- ulteriori ricerche e sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) sono concesse, all'interno delle zone di protezione ambientale, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali.

Art. 16 – Vincoli ambientali e paesaggistici

Le attività e le trasformazioni previste dal Piano Operativo sono soggette al rispetto delle prescrizioni derivanti dai vincoli del D.lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e degli ulteriori vincoli di legge.

1. VINCOLO CIMITERIALE

Aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvate con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265.

Sono definite le aree di rispetto, portandone il limite ad una distanza di ml.200 dal perimetro delle aree cimiteriali.

2. VINCOLI AMBIENTALI

Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

3. VINCOLI PAESAGGISTICI

Aree tutelate per legge

- Territori contermini ai laghi – art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs. 42 /2004;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi R.D. 1775/1933 - art. 142 co.1 lett. c) D.Lgs. 42 /2004.
- Territori coperti da foreste e da boschi - art. 142 comma 1 lett. g) D.Lgs. 42 /2004;
In particolare: Bosco di Cipressi di elci e querce – (L.778/1922 art. 2) – Trequanda Via del Molino a Vento - ID Archivio Soprintendenza SI1011 – ID 191210 del 31/10/1931;
- Zona di interesse archeologico – art. 142 comma 1 lett. m) D.Lgs. 42 /2004 - Piazza di Siena. Comprende: Zona archeologica SI19 – Area con resti di importante insediamento d'altura (L. 1089/1939 artt. 1,3)
Bene archeologico tutelato: insediamento d'altura di età ellenistica - Codice Soprintendenza: ARCHEO194 90520360211 - Identificativo Bene: 0000000211 – ID 310678 del 29/08/1997.

Vincolo architettonico monumentale (L. 1089/1939 – D.lgs. 42/2004 artt.10 - 11 - 12)

- Rocca e Castello di Trequanda - ID Archivio Soprintendenza SI1008 – A_SI0097 – ID 431053 del 06/06/2007 - Castello (L.364/1909 art. 5) – ID 202011 del 07/10/1909
- Palazzo Pretorio di Petroio – (L.364/1909 art. 5) - ID Archivio Soprintendenza SI1009 - Identificativo Bene: 0520361009 – ID 369699 del 09/10/1909
- Pieve di S. Stefano a Cennano - (L.364/1909 art. 5) – Castelmuzio - ID Archivio Soprintendenza SI1010 – ID 229979 del 14/06/1921
- Casa Canonica annessa alla Chiesa SS. Pietro e Andrea (L.1089/1939) Parrocchiale Trequanda - ID Archivio Soprintendenza SI1012 – ID 131802 del 01/07/1991 – Esclusione della f. 14 Part. 133 sub. 5 e cortile sul retro dell'edificio Via Giardini con provvedimento n. 6272 del 09/05/2008.
- Torre di Petroio - ID Archivio Soprintendenza SI1013 – Scheda ID: 0000001427 (Foglio 74 part. 31)
- Chiesa e Canonica di S. Antonio Abate a Belsedere (L.1089/1939 artt. 1,4) - ID Archivio Soprintendenza SI1014 Scheda ID: 0000001428 – ID 124903 del 06/04/1999
- Teatro della Società di Mutuo Soccorso a Petroio (L.1089/1939 artt. 1,2,4) - ID Archivio Soprintendenza SI1015 – Scheda ID 0000001429 – ID 231172 del 27/07/1995 (Foglio 74 part. 31)
- Villa Salimbeni, cappella, edifici annessi e parco (D.Lgs. 490/1999 art. 2) - ID Archivio Soprintendenza SI1017–Scheda ID 0000001430 – ID 256786 del 08/06/2001
- Edicola religiosa (Madonna del Parto) (L.1089/1939 art. 4) - Petroio - ID Archivio Soprint. SI1016 – ID 142138 del 22/04/1996
- Palazzo Comunale di Trequanda, Piazza Garibaldi (D.Lgs. 490/1999 art. 5) - ID Archivio Soprint. SI1007–Scheda ID 0000001425 – ID 369491 del 04/06/2003
- Palazzo Avignonesi di Petroio (D.Lgs. 490/1999 art. 2) – Via di Valgelata - ID Archivio Soprint. SI1018 – Scheda ID 0000001431 – ID 368930 del 06/08/2002
- Abbadia Sicille – Chiesa - ID Archivio Soprintendenza A_SI0013 – Scheda ID 0000001409 – ID 125269
- Cinta Muraria di Petroio - (art. 12 D.Lgs. 42/2004 verifica su istanza di parte) ID Archivio Soprintendenza A_SI0072 – ID 431512 del 19/10/2006 - 165170
- Podere Casanova - Strada Comunale dalle Gorghe all'Abbadia Sicille - ID Archivio Soprintendenza A_SI0085 – ID 431069 del 16/02/2006
- Podere Baconcoli – Strada Vicinale dell'Invidia - ID Archivio Soprintendenza A_SI0086 - (Foglio 13 part. 33) – ID 431076 del 16/02/2006
- Podere Lama (art. 12 D.Lgs. 42/2004 verifica su istanza di parte) – Strada Comunale S. Anna - Codice Soprintendenza Beni Architettonici: SI1646 – ID 446207 del 21/09/2009
- Edicola religiosa – (art. 12 D.Lgs. 42/2004 verifica su istanza di parte) - Trequanda - Via Cupa (Foglio 14 part.88) – ID 4477183 del 21/05/09
- Cimitero comunale di Castelmuzio - (art. 12 D.Lgs. 42/2004 verifica su istanza di parte) Strada Provinciale 71 – ID 415293 del 02/08/2011- Decreto n. 380/2011.

Art. 17 – Disciplina dei Beni Paesaggistici - Aree tutelate

17.1 Territori contermini ai laghi

Il PIT/PPR nell'elaborato A2 individua il bacino di Stabiconi come "Specchio d'acqua con perimetro superiore a 500 m". L'invaso è di origine artificiale ed è stato realizzato per usi irrigui alla fine degli anni '70.

Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni dell'Art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR "*Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (art.142, c.1, lett. b, Codice)*".

Qualunque intervento di trasformazione che riguardi l'area è ammesso a condizione che:

- Non alteri l'assetto idrogeologico e garantisca la conservazione dei valori ecosistemici-paesaggistici e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria;
- Si inserisca nel contesto secondo principi di coerenza paesaggistica, morfologica e storica preservando i valori ambientali del contesto;
- Non modifichi i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- Non comprometta le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non occluda i varchi e le visuali panoramiche.

Gli interventi che possano riguardare l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

17.2 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

Il PO recepisce le prescrizioni dell'Art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR "*I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142, c.1, lett. c, Codice)*".

Qualunque intervento ammissibile deve essere compatibile con le esigenze di funzionalità idraulica, fatti sempre salvi gli interventi necessari alla sicurezza e fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici per la messa in sicurezza derivanti da obblighi di legge.

a. Gli interventi di trasformazione ammissibili, sono ammessi a condizione che:

- Non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- Non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- Non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- Non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal PIT/PPR.

b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture, ove necessari e consentiti, sono ammesse a condizione che sia garantito il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.

c. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- Mantengano la relazione funzionale e le dinamiche naturali tra corpo idrico e territorio di pertinenza fluviale;
- Siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- Non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- Non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- Non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori paesaggistici ed il minor impatto visivo possibile.

e. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili.

f. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

- g. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere.
- h. L'installazione di impianti per la depurazione delle acque reflue, ove necessaria e non collocabile altrove, può essere ammessa alle condizioni di cui al precedente punto C.
- i. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (incluse strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

17.3 Territori coperti da foreste e da boschi

Il PO recepisce le prescrizioni dell'Art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR *"I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142, c. 1, lett. g, Codice)"*.

La determinazione del perimetro delle aree boscate si riferisce alla definizione della Legge Forestale Toscana L.R. 39/2000 ed al Regolamento Forestale D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R: *"Costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 m² e di larghezza > di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante/ha oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20%"*.

Non sono considerati bosco:

- a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- b) gli impianti per arboricoltura da legno e le colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- c) le formazioni di recente ricolonizzazione arborea ed arbustiva insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, derivate da processi di abbandono per un periodo inferiore a quindici anni.

Il Piano Operativo disciplina le aree boscate non solo come strumento di difesa contro il dissesto o come fattore produttivo, ma in qualità di ecosistema complesso, capace di svolgere una molteplicità di funzioni.

Il Piano promuove la "gestione attiva" del bosco, intesa come insieme di azioni selvicolturali che tutelino la biodiversità, la produttività, e che favoriscano il mantenimento della vitalità delle aree forestali, garantendone la gestione e l'uso nelle forme più idonee e con un tasso di utilizzo che consenta di preservarne le funzioni ecologiche, economiche e sociali.

A. Funzioni ammesse nelle aree boscate

Nel rispetto delle invarianti strutturali, sono ammesse le seguenti funzioni, attività e/o interventi:

- Utilizzo agricolo e non agricolo degli edifici esistenti, anche attraverso il loro recupero, nel rispetto delle norme vigenti;
- Prevenzione incendi, tutela dell'assetto idrogeologico e dell'assetto idraulico, manutenzione dei percorsi e dei sentieri;
- Rimboschimento, pratiche fitosanitarie e tutela dell'assetto faunistico;
- Attività agricole e pascolo (mantenimento dei coltivi interclusi e recupero delle aree abbandonate);
- Attività produttive di governo del bosco e del sottobosco, raccolta dei prodotti del sottobosco con le limitazioni previste dalle norme vigenti;
- Attività relative al tempo libero e misure volte ad incentivare il "Turismo Natura" attraverso la creazione di percorsi segnalati per la promozione dell'offerta escursionistica di walking, mountain bike e trail running, nel rispetto delle normative vigenti.

B. Interventi vietati

Nelle aree boscate di cui al presente articolo non è consentito:

- Costruire nuovi edifici e aprire nuove strade eccetto quelle a servizio della prevenzione incendi, della silvicoltura e della tutela ambientale;
- Realizzare parcheggi, eccetto quelli a servizio del tempo libero previsti in limitate aree da localizzare in posizioni perimetrali rispetto all'area boscata;
- Svolgere attività di motocross;
- Realizzare sistemi di telecomunicazione (antenne) e nuove linee di distribuzione di energia (o telecomunicazione) che comportino consistenti alterazioni al patrimonio boschivo;
- Inserire manufatti e strutture per la cartellonistica e per la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale che possano limitare le visuali panoramiche o interferire con esse.

Sono fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

C. Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione, anche urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- Non comportino alterazione significativa dei valori ecosistemici e paesaggistici, sia in termini qualitativi che quantitativi, con particolare riferimento alle aree di maggiore interesse naturalistico e alle formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio.
- Non comportino alterazione dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra gli ecosistemi forestali, gli agroecosistemi e gli insediamenti storici del territorio.

- Non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle) e garantendo il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali e finiture compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

D. Alberature di interesse paesistico singole e/o un filare

Nel territorio comunale non sono presenti "Alberi Monumentali" individuati dalla Regione Toscana ai sensi della D.C.R. n. 8 del 12 febbraio 2019 - D.M. 757 del 19 aprile 2019, né ex censimento L.R. 60/1998.

Gli elaborati di Piano Operativo riportano tuttavia la localizzazione di una serie di alberature puntuali ed in filare che contribuiscono alla connotazione ed alla qualificazione ambientale del paesaggio rurale comunale.

Per queste alberature, la cui localizzazione di massima è riportata nelle tavole PO_1N-1S in scala 1: 10.000 "Sintesi dei sistemi e degli ambiti di paesaggio" tra i contenuti del sistema ambientale ed ecologico, è prevista l'adozione di misure di conservazione e di protezione, anche in relazione al loro grado di visibilità ed al loro posizionamento in luoghi aperti, in posizione elevata o in mezzo a prati, pascoli e seminativi.

In particolare si prescrive:

- Ripulitura del sottobosco ed arieggiamento mediante abbattimento delle piante ad alto fusto eventualmente cresciute troppo a ridosso;
- Adeguate azioni di difesa e di lotta fitosanitaria in caso di malattie;
- Asportazione dei seccumi e disinfezione dei tagli.

E. Prodotti del sottobosco – Aree tartufigene

Prodotti del sottobosco: La tutela del territorio tiene conto anche della tutela e della valorizzazione dei prodotti del sottobosco, quali ecosistemi di pregio da sottoporre a tutela.

Le strategie e i progetti per la loro valorizzazione sono da porre in rapporto sinergico con gli obiettivi di salvaguardia dei caratteri ecologici, con le buone pratiche di gestione delle risorse naturali e con la difesa dall'abbandono del territorio.

Aree tartufigene: Le aree di effettiva produzione di tartufi sono quelle individuate in ottemperanza alla disciplina dettata dall'art. 15 comma 3 della L.R. 11/04/1995 n. 50 e s.m.i.

All'interno delle aree tartufigene è prescritto il rispetto delle seguenti condizioni:

- Non dovrà in alcun modo essere ridotta la superficie delle aree di effettiva produzione di tartufi;
- Nelle aree di effettiva produzione di tartufi, in corrispondenza di fossi di scolo, torrenti e fiumi nell'ambito delle ordinarie lavorazioni del terreno - quali aratura ed erpicatura - deve essere lasciata salda una fascia di terreno per almeno ml. 4,00 dal bordo superiore di sponda o dalla base di argine del fosso, torrente o fiume;
- La viabilità dovrà essere realizzata di preferenza utilizzando e recuperando i tratti di viabilità esistenti senza interrompere la continuità della vegetazione ed avendo cura di non alterare la regimazione delle acque superficiali;
- Nelle aree di effettiva produzione di tartufi dovranno essere limitati gli scavi meccanici, anche per la realizzazione e manutenzione delle infrastrutture o dei sottoservizi e gli interventi non dovranno comportare alterazioni della permeabilità del suolo, sbancamenti e significative trasformazioni dei luoghi;
- Nelle sistemazioni delle aree a verde dovrà essere preferito l'impiego di materiale vegetale arboreo e arbustivo appartenente a specie simbiotici con il tartufo.

Le aree non registrate sulle tavole di Piano Operativo quali Aree tartufigene, ma sulle quali viene autorizzata una tartufaia controllata o coltivata di cui agli art. 4, 5 e 6 della L.R. 50/1995 sono assoggettate alla presente normativa dalla data di rilascio del relativo atto autorizzativo.

17.4 Zone di interesse archeologico

1. Area archeologica

Il Piano Operativo recepisce le prescrizioni dell'Art. 15 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR "*Le zone di interesse archeologico (art. 142, c. 1, lett. m del Codice)*" in riferimento alla Scheda di vincolo dell'insediamento d'altura di età ellenistica di Piazza di Siena - Zona archeologica SI19 - Cod. Soprintendenza: ARCHEO194, individuato nella cartografia di Piano Operativo.

L'area sarà sottoposta all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere; ogni intervento sarà subordinato alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza, ai sensi degli artt. 21 e 146 lett. m del D.Lgs. 42/2004.

Nell'area valgono le seguenti prescrizioni:

- A.** Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema: Insediamento d'altura di Piazza di Siena – paesaggio circostante.
- B.** Gli interventi sulla viabilità antica sono ammessi a condizione che:
 - Siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
 - Siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
 - Sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

- C.** L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle norme vigenti in materia di:
- Inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili;
 - Individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004.
- D.** Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno dei contesti interessati da beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

2. Ipotetiche preesistenze archeologiche

Il Piano Operativo tutela anche gli ipotetici siti di interesse archeologico riferiti da notizie e archivi storici, anche se non esattamente documentati, e per questo individuati di massima nelle tavole di Quadro Conoscitivo e di Piano Operativo in prossimità delle seguenti località:

- Podere Gamberaia (Scheda-norma n. 25);
- Cimitero di Belsedere (scheda-norma n. 69);
- Loc. Poggio Lagacci (scheda-norma n. 129);
- Santo Stefano a Cennano (scheda-norma n. 132);
- Podere Tomba (scheda-norma 154);
- Loc. Molino di Trove (scheda-norma 191);
- Bosco in Loc. Poggio della Cava a sud-est di Petroio.

Nell'intorno dei siti individuati, è di norma consentita la sola conduzione delle attività agricole e forestali, con l'esclusione di qualunque modificazione profonda della morfologia delle stesse aree.

Qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite è fatto obbligo di sospendere i lavori, di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza archeologica, il Sindaco e/o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competenti per territorio e di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Il Comune, di concerto con la Soprintendenza competente ed in riferimento ai contenuti del Codice di cui al D.Lgs. 42/2004, potrà promuovere la realizzazione di atti, ricerche, studi, approfondimenti ed indagini che possano rivelarsi utili all'esatta individuazione dei predetti siti, se esistenti, e per la formulazione della definitiva disciplina di tutela in sostituzione della predetta normativa transitoria.

PARTE 4

Disciplina del sistema territoriale

Art. 18 - Disciplina del sistema territoriale e degli ambiti di paesaggio – Le UTOE

Il sistema territoriale comunale è stato articolato in tre sottosistemi:

1. Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio storico

La disciplina del Piano Operativo è riferita sia ai complessi edilizi che ai singoli immobili appartenenti ai tessuti edificati. Gli immobili ed i complessi edilizi del territorio comunale sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfo-tipologici e architettonici, nonché al valore storico-culturale, paesaggistico e testimoniale.

In riferimento al Regolamento di Attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014, il Piano Operativo individua il sistema insediativo storico e contiene la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili.

Gli elaborati cartografici e le schede-norma dell'edificato storico "Schede BSA" definiscono gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, individuando le aree poste in stretta relazione morfologica, ambientale, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale.

La disciplina del sistema insediativo storico è articolata in:

- Centri storici (Art. 19 delle NTA: Delimitazione e disciplina delle aree di pertinenza – Art. 24 delle NTA: Disciplina dell'edificato)
- Beni Storico Architettonici, che comprendono sia immobili vincolati che immobili e complessi privi della dichiarazione di interesse storico-culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ma tutelati e individuati anche in relazione al PTCP di Siena (Art. 20 delle NTA)
- Edifici specialistici, aggregati e nuclei storici - Case sparse di interesse storico (Art. 21 delle NTA)

La disciplina del sottosistema del paesaggio storico prende in esame anche quegli immobili che, sebbene non presentino caratteristiche morfo-tipologiche e/o architettoniche di valore storico o siano di recente realizzazione, contribuiscono a connotare il sistema territoriale di riferimento (Art. 22 delle NTA).

L'Art. 22 contiene la disciplina dei suddetti edifici, articolati in:

- Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico;
- Edifici e/o manufatti presenti nel territorio comunale, diversi da quelli sopra descritti e non individuati dalle schede-norma, la cui costruzione sia stata regolarmente autorizzata a norma di legge.

2. Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio urbano

Il Piano Operativo disciplina gli interventi ammissibili all'interno del territorio urbanizzato, articolato per le tre UTOE insediative urbane:

UTOE 1 - Trequanda

UTOE 2 - Petroio-Madonnino dei Monti

UTOE 3 – Castelmuzio

La disciplina del paesaggio urbano, dei tessuti edilizi e degli edifici all'interno delle tre UTOE è articolata in:

- Centri storici (Art. 24 delle NTA)
- Edificato di formazione recente (Art. 25 delle NTA) a sua volta sotto-classificato in:
 - Aree di contatto con i centri storici
 - Aree periferiche consolidate (corrispondenti ai Tessuti sfrangiati di margine T.R.7 del PIT/PPR);
 - Tessuti lineari (corrispondenti agli Agglomerati edilizi lineari T.R.8 del PIT/PPR)
- Aree di trasformazione e di completamento dell'edificato (Art. 26 delle NTA)

3. Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio rurale

La disciplina di Piano Operativo per il sottosistema del paesaggio rurale, persegue il conseguimento degli specifici obiettivi di qualità del territorio rurale di cui all'articolo 68 della L.R. 65/2014, promuovendo l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizzando l'ambiente ed il paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo e limitandone la frammentazione.

All'interno delle 5 Unità di Paesaggio che costituiscono il territorio rurale comunale, sono state individuate e disciplinate all'Art. 29 delle NTA le 5 UTOE del territorio rurale:

UTOE P4 – Ambito di paesaggio di Trequanda

UTOE P5 - Ambito di paesaggio delle colline centrali e di Piazza di Siena

UTOE P6 – Ambito di paesaggio di Petroio

UTOE P7 - Ambito di paesaggio di Castelmuzio

UTOE P8 - Ambito di paesaggio delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio

Le norme di Piano Operativo per il sottosistema del paesaggio rurale contengono inoltre la disciplina delle trasformazioni attuabili da parte dell'imprenditore agricolo, le trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, le condizioni per la ricostruzione di edifici ridotti in stato di rudere, per il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali e quella per gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze.

Art. 19 – Centri Storici – Delimitazione e disciplina delle aree di pertinenza

A. Sono classificati **Centri Storici “A”** (Assimilabili alla zona territoriale omogenea A del D.M. n.1444/68)
Trequanda – Il centro di Trequanda (462 m. slm), edificato in epoca medievale con una struttura urbana fortificata, ha mantenuto nel tempo la propria conformazione praticamente inalterata e si articola intorno ad una piazza sulla quale si affacciano il castello del XII secolo con torre a sezione circolare ed una chiesa romanica.
Petroio – Il centro di Petroio (487 m slm) è posto su un rilievo ed è caratterizzato da un impianto circolare, con strade a spirale che portano alla piazza principale e dalla torre del Cassero del XIII secolo.

Castelmuzio – La struttura urbana è quella tipica delle città fortificate difese da una cinta muraria e incentrate su una piazza centrale attorno alla quale sorgono gli edifici principali dominati dalla casa torre di palazzo Fratini. I Centri Storici, rappresentati nelle tavole di Piano Operativo, soggetti alle norme di cui al presente articolo ed al successivo Art. 24 per la parte di disciplina, sono oggetto di tutela e valorizzazione per quanto riguarda:

- Organizzazione (rapporto edificio/suolo/strada, caratteristiche morfologiche e opere di sistemazione);
- Allineamenti e opere di connessione (portici, archi, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, spazi a verde);
- Singoli organismi edilizi con i loro caratteri ed assetti tecno-morfologici.

I tre centri sono stati schedati suddividendo l'edificato in isolati e riportando l'analisi delle unità edilizie e dei singoli fabbricati che compongono ognuno di essi.

Le schede contengono:

- Identificazione cartografica degli edifici su base catastale;
- Vincoli;
- Destinazioni d'uso attuali, grado di utilizzazione, stato di conservazione e classe di valore;
- Documentazione fotografica;
- Prescrizioni di Piano Operativo, che comprendono: destinazioni d'uso compatibili, categorie e modalità di intervento, prescrizioni progettuali particolari.

B. Aree Integrative dei Centri Storici “A1”

Sono le aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica dei centri storici, individuate con apposito perimetro nelle tavole di Piano Operativo PO_3, PO_4 e PO_5 in scala 1: 2.000, in posizione immediatamente adiacente i centri storici.

Rappresentano gli spazi di relazione percettiva e funzionale tra i centri storici e gli ambiti ad essi strettamente connessi per rapporti spaziali, visivi, ambientali e paesaggistici.

Le aree integrative A1 identificano l'impianto storico-ambientale del contesto, con specifico riguardo al profilo paesaggistico tipico del territorio collinare ed al rapporto centro edificato/poggio, centro edificato/crinale (visuali, viabilità, fossi, argini, recinzioni, filari, alberature, sistemazioni rurali storiche).

Trequanda

Nel caso di Trequanda l'area integrativa del centro storico è rappresentata dai seguenti contesti:

- A nord-est corrisponde al contesto disciplinato all'art. 42 punto 7: *VST2 – Verde terrazzato del centro storico di Trequanda*. L'area è occupata da un'ampia zona boscata e da una porzione di oliveto terrazzato con muri a secco in pietra, già assoggettato a prescrizioni limitative di ogni forma di nuova edificazione. Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti al mantenimento ed alla valorizzazione dell'area verde e delle piantate tradizionali ad oliveto.
- Ad ovest corrisponde alla fascia che dalla strada di accesso all'area scolastica lungo la S.P. conduce al parcheggio pubblico a servizio del centro storico e comprende i relativi margini di contenimento che rappresentano il *verde di connessione* e di filtro tra il territorio agricolo ed le funzioni urbane.

Petroio e Castelmuzio

A Petroio e a Castelmuzio le rispettive aree integrative corrispondono alle corone collinari che, dal limite dell'edificato del centro storico, degradano verso valle con terreni che presentano caratteristiche rurali e colturali di pregio e che necessitano di salvaguardia assoluta, al fine di preservare i rapporti visivi da e verso il centro storico.

Interventi ammissibili

Le Aree Integrative dei Centri Storici sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità.

All'interno delle aree A1 sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale, nonché la conduzione delle attività agricole sulla base delle presenti norme e nel rispetto degli assetti tradizionali.

Nel caso degli edifici che pur ricadendo all'interno dell'area A1 sono oggetto di specifica schedatura, valgono le disposizioni della relativa scheda-norma.

C. Aree di pertinenza agricola paesaggistica dei centri storici - Interventi ammissibili

Le aree di pertinenza agricola paesaggistica dei centri storici sono individuate con apposito perimetro e retinatura verticale di colore rosso nelle seguenti tavole:

- Tavole di Piano Strutturale PS_2N (territorio nord) e PS_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000
- Tavole di Piano Operativo PO_2N (territorio nord) e PO_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000.

Perimetrate anche in relazione al PTCP di Siena e alle definizioni del PIT/PPR regionale, rappresentano le zone contigue ai centri storici e gli "intorni territoriali", nei quali deve essere garantita la permanenza dei valori storici, ambientali e paesaggistici e di tutte le funzioni storicamente consolidate.

In tali ambiti, in riferimento allo Statuto del territorio e agli abachi delle invarianti del PIT/PPR, dovranno essere tutelate e conservate:

- Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali e la rete scolante;
- La rete ecologica costituita da siepi, filari e formazioni vegetali di interesse paesaggistico;
- La continuità e la permanenza della percezione del paesaggio preservando le principali visuali;
- La viabilità ed il sistema di percorsi e di sentieri;
- Le opere e le testimonianze storiche quali ponti, muri di contenimento, ciglioni, cippi e tabernacoli;
- Le tessiture agrarie tradizionali di valore storico con particolare riguardo alle colture terrazzate.

Sono compatibili con il contesto:

- Attività agricole condotte secondo i sistemi tradizionali;
- Sistemazioni a verde attrezzato;
- Percorsi pedonali e ciclopeditoni attrezzati;
- Verde privato di pertinenza degli edifici, utilizzando specie vegetali percettivamente omogenee e coerenti con il contesto paesaggistico ed evitando soluzioni banalizzanti.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno mantenere caratteri di "riconoscibilità" rispetto al contesto per assetti tipo-morfologici, materiali e finiture. Eventuali innovazioni dovranno proporre soluzioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo.

Eventuali nuovi edifici agricoli da realizzarsi tramite P.A.P.M.A.A., saranno consentiti solo ove sia accertata l'impossibilità di collocazione all'esterno all'area di pertinenza e solo nel caso in cui sia dimostrato che l'intervento non incida negativamente sulle risorse paesaggistiche, sugli assetti e sui valori storici del contesto. I fabbricati dovranno essere preferibilmente realizzati in contiguità con l'edificato esistente all'interno della proprietà fondiaria, prevedendo un assetto planimetrico che permetta prioritariamente l'utilizzo della viabilità esistente e che eviti sfrangiature dei margini edificati e ulteriori dispersioni insediative.

Gli edifici dovranno essere coerenti con la morfologia dei luoghi, con i caratteri tipologici, architettonici e storici del contesto rurale, dovranno rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite dagli assi viari esistenti o da significativi punti panoramici del contesto.

Eventuali manufatti per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 34 delle presenti norme dovranno minimizzare la visibilità dalla campagna circostante e garantire il rispetto degli elementi di pregio del paesaggio urbano di margine, anche attraverso l'introduzione di sistemazioni arboreo arbustive tra le aree edificate e gli spazi aperti con funzione di miglioramento del sistema ecologico ed ambientale.

Art. 20 – Beni Storico Architettonici – Aree di pertinenza

A. I Beni Storico Architettonici **BSA** sono rappresentati e contraddistinti dal relativo numero di scheda-norma nelle Tavole:

- Piano Strutturale PS_2N (territorio nord) e PS_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000;
- Piano Operativo PO_2N (territorio nord) e PO_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000.

Per ognuno dei BSA, le tavole individuano la relativa “*area di pertinenza agricola paesaggistica*”, come definita all’Art. 7.3 delle presenti NTA.

I BSA sono soggetti alle presenti norme ed a quelle descritte nelle relative schede-norma ed elaborati di approfondimento “Schede BSA”, che ne individuano anche la relativa “*area di pertinenza edilizia*”, come definita dall’Art. 7.3 delle presenti NTA.

In relazione all’elenco degli edifici soggetti a vincolo architettonico-monumentale ed ai contenuti del PTCP di Siena, sono classificati Beni Storico Architettonici, i seguenti edifici e nuclei storici:

1. **Scheda BSA n. 1 – La Selva** (fattoria)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 003 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 38
2. **Scheda BSA n. 2 – Pod. La Pieve** (chiesa)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 004 ES
Schede di Piano Operativo: Scheda-norma n. 44
3. **Scheda BSA n. 3 – Belsedere** (fattoria, villa, cappella)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 005 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 69
4. **Scheda BSA n. 4 – Fattoria del Colle** (fattoria)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 006 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma nn. 71-76
5. **Scheda BSA n. 5 – Il Santo** (casa con cappella)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 007 ES
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 90
6. **Scheda BSA n. 6 – Abbazia a Sicille**
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 008 ES
Schede di Piano Operativo: Scheda-norma n. 106 6
7. **Scheda BSA n. 7 – Salimbeni** (villa)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 009 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 113
8. **Scheda BSA n. 8 – Pieve S.Stefano a Cennano** (pieve romanica)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 010 ES
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 132
9. **Scheda BSA n. 9 – Villa Baccano**
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 011 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 137 9
10. **Scheda BSA n. 10 – Madonna delle Rose** (chiesa)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 014 ES
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 166
11. **Scheda BSA n. 11 – S.Ambrogio** (villa con cappella)
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 016 V
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 201
12. **Scheda BSA n. 12 – Podere Baconcoli**
Assente nel PTC – Vincolo monumentale Decreto n. 78/2006 – ID Archivio Soprint. A_SI0086
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 24
13. **Scheda BSA n. 13 – Podere Casanuova**
Assente nel PTC – Vincolo monumentale Decreto n. 77/2006 – ID Archivio Soprint. A_SI0085
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 91
14. **Scheda BSA n. 14 – Podere Lama**
Assente nel PTC – Vincolo monumentale Decreto n. 382/2009 – Cod. Soprint. Beni Archit. SI1646
Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 188

B. Destinazioni

Le destinazioni d’uso previste nelle schede norma sono da ritenersi *compatibili* quando, tramite verifiche effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, messi a confronto gli elementi tecno-morfologici dell’edificio con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all’uso proposto, si dimostri che quest’ultimo risulta compatibile con la conservazione del bene storico-architettonico. Le variazioni delle destinazioni d’uso rispetto all’attuale saranno consentite solo se specificamente previste dalle relative schede-norma. Qualora previste, nel caso in cui l’area oggetto di intervento non risulti dotata delle

infrastrutture e dei servizi necessari per l'uso previsto, i privati proprietari assumeranno l'obbligo di realizzare le infrastrutture e i servizi necessari alla nuova destinazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle vigenti norme.

C. Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza dei BSA

Nelle aree di pertinenza edilizia dei Beni Storico Architettonici non è consentita la realizzazione di:

- Nuovi manufatti o annessi agricoli;
- Manufatti temporanei di cui all'art. 31;
- Manufatti per l'attività agricola amatoriale o per il ricovero di animali di cui all'art. 34;
- Autorimesse pertinenziali interrate di cui all'art. 37.1;
- Piscine di cui all'art. 37.2.

Le aree di pertinenza agricola paesaggistica dei Beni Storico Architettonici sono individuate con apposito perimetro e retinatura obliqua di colore rosso nelle Tavole PO_2N e PO_2S in scala 1: 2.000.

In tali aree di pertinenza non sono di norma consentite nuove edificazioni.

Il Comune, ove sia accertata la impossibilità di realizzare nuove edificazioni al di fuori di tali aree della proprietà fondiaria, può avviare la concertazione con la Provincia per valutare l'ammissibilità di interventi altrimenti vietati. La necessità di nuova volumetria dovrà essere dimostrata dal P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, redatto ai sensi delle presenti norme, nel rispetto degli obiettivi di cui all'art. 13.14 *Pertinenza dei beni storico architettonici* della Disciplina del PTC.

Al fine di attivare la procedura concertativa, il P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo deve essere corredato da appositi elaborati che dimostrino (anche attraverso adeguate sezioni territoriali, inquadramenti territoriali e restituzioni fotografiche–rendering) che l'intervento proposto non altera le visuali “da e verso” il bene generatore e che risulta, tra le possibili soluzioni adeguate alle esigenze aziendali, la più idonea al fine di salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico di riferimento e con l'area di pertinenza.

Per i manufatti temporanei (Art. 31.2 lett. A e B), per le autorimesse pertinenziali interrate (Art. 37.1), per le piscine (Art. 37.2) e per l'introduzione di elementi riferibili alla bioedilizia ed a fonti energetiche rinnovabili, fatto salvo quanto già indicato nei rispettivi articoli, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Non dovranno alterare le visuali percepite da viabilità e spazi pubblici o punti panoramici;
- Non dovranno comportare modifiche alla morfologia dei luoghi; è vietata la realizzazione di movimenti terra superiori a ml. 1,50 e l'eliminazione di terrazzamenti.
- Non dovranno generare nuova viabilità.

Gli interventi, completi degli studi di approfondimento paesaggistico sopra descritti, saranno sottoposti alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo i criteri del PTCP.

Nell'ambito del progetto edilizio dovrà comunque essere dimostrato che gli interventi previsti non interferiscano con le visuali “da e verso” il bene generatore, né con il rapporto tra il bene generatore e la relativa area di pertinenza.

D. Usi produttivi del suolo

Al fine di contribuire al mantenimento dei valori paesistici di questi territori, le trasformazioni dell'uso produttivo del suolo, dal riordino fondiario al reimpianto dei vigneti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Devono garantire la manutenzione (cura dell'esistente) e il mantenimento (evoluzione dell'esistente e introduzione di nuovi elementi) dei caratteri strutturali del paesaggio agrario, oltre che la tutela assoluta delle emergenze paesaggistiche definite dal PTCP e dal PIT/PPR;
- Il ritmo delle colture deve mantenere le tracce storicamente consolidate, rispettare la morfologia del terreno preservando le linee di impluvio, i solchi e i ruscelli, trattenendovi intorno fasce di vegetazione autoctona;
- Devono utilizzare forme di delimitazione che aumentino la dotazione paesistico ambientale, quali filari, siepi, e macchie, avendo cura di non distruggere l'ondulazione dei terreni e l'ordinato seguirsi di vuoti e di pieni.

La dimostrazione del rispetto dei suddetti criteri deve essere contenuta nei P.A.P.M.A.A. o in apposito elaborato anche in assenza di Programma di miglioramento agricolo ambientale.

E. Rapporto tra preesistenze edilizie e paesaggio – Elementi di organizzazione degli spazi aperti

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra i BSA ed il loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione tratta: dall'indagine storica descritta nella Relazione del P. S., dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto “Unitario” o dal catasto d'Impianto '39-'40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto: viali alberati, viabilità podereale, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie.

La prescrizione si attua nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. e in tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme.

Art. 21 – Aggregati e nuclei rurali storici, edifici specialistici, case sparse di interesse storico

21.1 Aggregati e nuclei rurali storici

A. Gli Aggregati e nuclei storici sono rappresentati e contraddistinti dal relativo numero di scheda-norma nelle Tavole:

- Piano Strutturale PS_2N (territorio nord) e PS_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000;
- Piano Operativo PO_2N (territorio nord) e PO_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000.

Gli aggregati e nuclei storici sono stati individuati sia in relazione ai contenuti del PTCP di Siena (che classifica il nucleo di Fornoli come aggregato rurale storico A nell'Atlante comunale di Trequanda), sia per classificazione di Piano Strutturale nel caso dei nuclei rurali di Sant'Eustachio e di Colombaiolo.

Per ognuno degli aggregati e nuclei storici, le tavole individuano la relativa "*area di pertinenza agricola paesaggistica*", mentre la relativa "*area di pertinenza edilizia*", come definita dall'Art. 7.3 delle presenti NTA, è individuata nelle relative schede-norma.

Sono pertanto classificati aggregati e nuclei storici, disciplinati dalle presenti norme e dalle rispettive schede-norma, i seguenti complessi edilizi:

- **Fornoli - Scheda BSA n. 15**
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 001 A - Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 4
- **Sant'Eustachio**
Schede TERR_RUR: Scheda norma n. 100
- **Colombaiolo**
Schede TERR_RUR: Scheda norma n. 169

B. Destinazioni

Le destinazioni d'uso previste nelle schede norma sono da ritenersi *compatibili* quando – tramite verifiche effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico – messi a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto si dimostri che quest'ultimo risulta compatibile con la conservazione del bene.

Salvo i casi espressamente previsti nelle schede-norma, è consentito l'uso residenziale solo per gli immobili già adibiti ad abitazione, rurale e non. Per gli altri manufatti o annessi è consentito il recupero per fini agricoli e attività connesse, residenziali con funzioni pertinenziali o accessorie e di piccolo artigianato.

Le destinazioni diverse da quella agricola, ricettive, di piccolo artigianato connesso ad attività agricole e residenziale, saranno consentite sulla base delle condizioni previste nelle schede stesse.

C. Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza di aggregati e nuclei storici

Le aree di pertinenza agricola paesaggistica degli aggregati e nuclei storici sono individuate con apposito perimetro e retinatura orizzontale di colore rosso nelle Tavole PO_2N e PO_2S in scala 1: 2.000.

Nelle aree di pertinenza di aggregati e nuclei storici, sono ammesse abitazioni rurali ed annessi rurali da realizzarsi secondo le procedure di cui alla L.R. 65/2014, in coerenza con le presenti norme e con le seguenti prescrizioni:

- Ogni eventuale progetto di trasformazione, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree.
Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.
- Qualunque nuova edificazione, se ammessa, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti, senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali. Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.
- Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti, non devono produrre soluzioni banalizzanti, devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine.

- Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili e gli interventi di sistemazione ambientale si dovranno uniformare alle prescrizioni indicate all'art. 37 delle presenti NTA.
- L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico – ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.
- Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici.
- L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti, di norma, non è ammessa, fatti salvi i seguenti casi:
 - a) Nei tratti particolarmente impervi, per tratti da rendere più sicuri in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte, nonché in prossimità dei nuclei abitati, possono essere utilizzate terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato purché consistenza e colore siano coerenti al contesto paesaggistico;
 - b) In riferimento a condizioni di rischio riferite a presenza umana, ove le terre stabilizzate non siano garanti di sicurezza, possono essere ammessi materiali diversi, tranne l'asfalto con bitume tradizionale, purché garanti del medesimo risultato sia dal punto di vista della protezione ambientale del contesto (esempio scorrimento vs trattenimento delle acque) che dal punto di vista paesaggistico.
- Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.
- In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado.

D. Rapporto tra preesistenze edilizie e paesaggio – Elementi di organizzazione degli spazi aperti

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra aggregati, nuclei e loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione tratta: dall'indagine storica descritta nella Relazione del P. S., dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'impianto '39-'40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità podereale, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie).

La prescrizione si attua nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme.

21.2 Edifici Specialistici

A. Gli Edifici Specialistici sono rappresentati e contraddistinti dal relativo numero di scheda-norma nelle Tavole:

- Piano Strutturale PS_2N (territorio nord) e PS_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000;
- Piano Operativo PO_2N (territorio nord) e PO_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000.

Gli Edifici Specialistici sono stati individuati sia in relazione ai contenuti del PTCP di Siena (che classifica gli edifici di Romitorio, Molino di Trove e la cappella di Madonna del Parto tra gli edifici specialistici ES nell'Atlante comunale di Trequanda), sia per classificazione di Piano Strutturale nel caso dei fabbricati di Molino, Molino di Montelifrè e Guazzatoio.

Per ognuno degli edifici, le tavole individuano la relativa "*area di pertinenza agricola paesaggistica*", mentre la relativa "*area di pertinenza edilizia*", come definita dall'Art. 7.3 delle presenti NTA, è individuata nelle relative schede-norma.

Sono pertanto classificati Edifici Specialistici, disciplinati dalle presenti norme e dalle rispettive schede-norma, i seguenti complessi edilizi:

- **Romitario** (eremo con oratorio) – **Scheda BSA n. 16**
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 002 ES - Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 9
- **Molino di Trove** – **Scheda BSA n. 17**
Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 015 ES - Schede TERR_RUR: Scheda-norma n. 191
- **Molino** (ex molino)
Schede TERR_RUR: Scheda norma n. 49
- **Molino di Montelifrè**
Schede TERR_RUR: Scheda norma n. 98 bis
- **Guazzatoio** (fonte)
Schede TERR_RUR: Scheda norma n.188a
- **Madonna del Parto** (edicola religiosa) – **Scheda BSA n. 18**
Schede TERR_RUR: Scheda norma n. 210.

B. Destinazioni

Le destinazioni d'uso previste nelle schede norma sono da ritenersi *compatibili* quando – tramite verifiche effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico – messi a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto si dimostri che quest'ultimo risulta compatibile con la conservazione del bene.

Le variazioni delle destinazioni d'uso rispetto all'attuale saranno consentite solo se specificamente previste dalle relative schede-norma. Qualora previste, nel caso in cui l'area oggetto di intervento non risulti dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per l'uso previsto, i privati proprietari assumeranno l'obbligo di realizzare le infrastrutture e i servizi necessari alla nuova destinazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle vigenti norme.

C. Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza agricola paesaggistica

Nelle aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma A. non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

D. Rapporto tra preesistenze edilizie e paesaggio – Elementi di organizzazione degli spazi aperti

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra gli edifici specialistici ed il loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione tratta: dall'indagine storica descritta nella Relazione del Piano Strutturale, dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'impianto '39-'40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità podereale, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie). La prescrizione si attua nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme.

21.3 Case sparse di interesse storico

A. Sono classificate **case sparse di interesse storico**, disciplinate dalle presenti norme e dalle rispettive schede norma dell'elaborato "Schede TERR_RUR", i seguenti complessi edilizi contraddistinti con apposito numero nelle Tavole:

- Piano Strutturale PS_2N (territorio nord) e PS_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000;
- Piano Operativo PO_2N (territorio nord) e PO_2S (territorio sud) in scala 1: 10.000:

5 Stabiconi; 8 Collalto I; 10 Casanova; 11 Saracina; 12 Capanne; 13 Meleta; 14 Piazzolini; 16 Casetta; 17 Citille; 20 Giuncheto; 21 Prato; 23 Sole; 25 Gamberaia; 29 Invidia; 29a S.Leonardo; 30 La Fonte; 31 Poderino; 33 Casino; 34 Casotto; 35 Loricciano; 36 La Pietra; 37 Boscarello; 40 Casanuova; 42 Oliveto; 43 Petreto; 45 Petrerà; 46 Capanna Petrerà; 47 Pozzolo; 50 Bellaria; 53 Il Piano; 54 Montecerroni; 56 Elatera; 57 Campitello; 59 Casella; 60 Colle Piccino; 61 Tisinille di Sotto; 62 Tisinille di Sopra; 64 Poggiolo; 65 Paradiso; 66 Casale; 67 Gugliano; 68 Miciano; 77 S. Chimento; 79 Casalattera; 80 Poggio Pieri; 81 Colombaio; 82 Casinaccio; 83 Poderuccio; 84 S.Clemente; 88 Scacciapensieri; 89 Capanne; 94 Castelluccio; 95 Oppi; 96 Sant'Alamanno; 97 Podere Nuovo; 98 Le Capanne; 99 S.Piero ai Monti; 104 Grillana; 105 Santo Stefano; 107 Cignella; 108 Pod. Boschetto; 111 Campaccio; 112 Digioni; 114 Podere S.Maria; 115 Casina; 119 Pino; 120 S.Giuseppe; 122 Pascena; 123 Pascianella; 124 Calcinaia; 125 Smiraglio; 129 Renella; 133 Madonna Rovinata; 134 Moscadella; 135 S.Angelo; 136 La Casina; 138 Chiusa dei Monaci; 140 S.Ansano; 141 Montebbi; 143 Casino di Sotto; 144 Casino; 145 S. Girolamo; 148 Pozzarelo; 149 Casotto Dominici; 149 bis Podere Nuovo; 150 bis Casotto delle Casellacce; 154 Tomba; 155 Casa Nuova; 155 bis Pianino; 157 Rosano; 159 Casa La Vigna; 160 Ebbi; 161 Carraia; 164 Bellaria; 165 Casina delle Rose; 167 Bartalino; 171 S. Pellegrino; 172 "senza toponimo"; 173 S. Lorenzo; 174 Valloreci; 175-177 Poggio d' Arcoli; 179 Malabiccia; 180 Fornelli; 182 Tena; 183-183a Poderuccio; 184 Trove; 185 Albiano; 193 Gaeta; 194 Pecorile; 195 Chiantennano; 196 Bennarda; 199 Zampugna; 200 Torrenieri; 204 Casa la Via; 205 S. Giuseppe; 206 Vaianello; 207 S. Leopolda; 211 Il Sodo.

B. Destinazioni

Le variazioni delle destinazioni d'uso rispetto all'attuale saranno consentite solo se specificamente previste dalle relative schede-norma. Qualora previste, nel caso in cui l'area oggetto di intervento non risulti dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per l'uso previsto, i privati proprietari assumeranno l'obbligo di realizzare le infrastrutture e i servizi necessari alla nuova destinazione d'uso, nel rispetto delle vigenti norme.

Salvo i casi espressamente previsti nelle schede-norma, è consentito l'uso residenziale solo per gli immobili già adibiti ad abitazione, rurale e non. Per gli altri manufatti o annessi è consentito il recupero per fini agricoli e attività connesse, per funzioni pertinenziali o accessorie della residenza e per funzioni di piccolo artigianato.

Le destinazioni diverse da quella agricola, ricettive, di piccolo artigianato connesso ad attività agricole e residenziale, saranno consentite sulla base delle condizioni previste nelle schede stesse.

La definizione "abitativo" talora riportata nelle schede-norma è da intendersi sia come abitazione rurale che come abitazione civile.

C. Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza

Nelle aree di pertinenza edilizia delle case sparse di interesse storico, riportate nell'elaborato "Schede TERR_RUR", sono consentiti gli interventi specificati nelle relative schede-norma volti alla valorizzazione dell'edificio principale e funzionalmente complementari alla destinazione d'uso del medesimo, a condizione che gli stessi non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico, ma si pongano in continuità e coerenza con essi.

Al fine di limitare la dispersione insediativa, ove non diversamente specificato nelle schede-norma, è consentita la realizzazione sia di interventi pertinenziali che di nuovi annessi eventualmente necessari:

- Nuovi manufatti o annessi agricoli;
- Manufatti temporanei di cui all'art. 31.2 lett. A e B;
- Manufatti per attività agricola amatoriale di cui all'art. 34;
- Autorimesse interrate, interventi e opere pertinenziali di cui all'art. 37.1;
- Piscine ed impianti sportivi pertinenziali di cui all'art. 37.2.

Le superfetazioni realizzate in aderenza dell'edificio principale ed i manufatti esistenti nell'area di pertinenza edilizia, sia fissi che precari, riconosciuti incongrui rispetto all'impianto originario dell'edificio ed al contesto tipologico ed architettonico, potranno essere oggetto di demolizione.

Le relative volumetrie potranno eventualmente essere recuperate secondo le modalità previste dalle presenti norme all'interno dell'area di pertinenza edilizia e/o con le modalità previste dalle rispettive schede-norma dell'edificio esistente.

All'interno delle aree di pertinenza edilizia sono consentite sistemazioni a giardino, orti e spazi per la sosta nel rispetto degli assetti, delle caratteristiche vegetazionali locali e degli elementi di arredo esistenti.

I progetti di sistemazione dovranno riguardare e comprendere il riassetto ambientale dell'intera area.

Tutti i progetti che prevedano il cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli o, in generale, interventi su edifici con destinazione d'uso non agricola dovranno definire le sistemazioni delle aree di pertinenza in riferimento alla tessitura del terreno, all'orografia, alle sistemazioni a verde e colturali, alla viabilità esistente ed a tutti i segni e le caratteristiche naturali ed antropiche che caratterizzano il terreno stesso.

Nel caso di frazionamento in più unità immobiliari, ove consentito dalle norme, la suddivisione delle relative aree di pertinenza edilizia dovrà avvenire nel rispetto della tessitura e dell'orografia dei terreni e la relativa delimitazione non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc.

D. Rapporto tra preesistenze edilizie e paesaggio – Elementi di organizzazione degli spazi aperti

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra le case sparse di interesse storico ed il loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione tratta: dall'indagine storica descritta nella Relazione del PS, dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'impianto '39-'40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità podereale, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie). In caso di variazione del numero di unità immobiliari valgono le prescrizioni dei successivi art. 32 co. 6 per gli edifici agricoli e art. 33 co.6 per gli edifici non agricoli.

Le prescrizioni si attuano nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alle presenti norme.

21.4 Case sparse abbandonate e in condizioni di degrado fisico e/o igienico- sanitario

In applicazione della L.R. 3/2017 *"Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato situato nel territorio rurale e nei centri storici. Modifiche alla l.r. 65/2014"*, la schedatura ha individuato le case sparse di interesse storico non più utilizzate da almeno cinque anni e che versino in condizioni di degrado fisico e/o igienico sanitario:

2 Roccastrada; 6 Sterpate; 15 Casotto del Carmine; 22 Fornace; 26 Gamberaiola; 48 Capanna; 51 Val di Leoni; 55 Varese; 63 Piantumaro; 85 Ganghereto; 87 Il Varco; 92 Poggio Felice; 93 Bruciate; 109 Salingrazio; 126 Siliano; 127 Casino di Sopra; 128 Canapino; 150 Poderuccio; 151 La Casella; 152 Estia; 156 La Chiusa Franci; 158 Moccicolini; 162 Montemarzi; 163 Apparita; 178 Renaccio; 181 Misericordia; 190 Verde Mezzo; 192 Poggio al Fiele; 197 Antennina; 202 Petricce; 202a Galletta; 203 Renaia.

Si tratta di edifici disciplinati dalle rispettive schede norma nell'elaborato "Schede TERR_RUR" per i quali il Piano Operativo integra la propria disciplina con le specifiche disposizioni dell'art. 35 delle presenti NTA, nell'ottica di favorirne il recupero anche in riferimento alla L.R. 3/2017.

Per gli interventi ammissibili nelle aree di pertinenza e per l'organizzazione degli spazi aperti si applicano tutte le disposizioni previste al precedente punto 21.3 per le case sparse di interesse storico.

Una volta recuperati ed eliminate le condizioni di degrado, gli edifici rientreranno a tutti gli effetti tra le "case sparse di interesse storico" e saranno in toto assoggettate alla relativa disciplina.

**Art. 22 – Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico ed ambientale –
Edifici non individuati dalle schede-norma**

A. Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico

La schedatura degli edifici esistenti nel territorio aperto ha interessato formazioni insediative e manufatti che non rivestono caratteri di interesse storico. Le relative schede-norma sono le seguenti:

1 Palazzina; 3 Casa Micciolo; 4a Fornoli nuovo; 18 Poggio Adorno; 19 Casotto II; 27 Lazzeretto; 28 Castagnolo; 32 Valdalta; 37 bis Casa cantoniera FS; 39 annesso Fattoria La Selva; 41 ex Scuola; 52 località La Cava; 58 La Selva (annesso rurale); 110 Poggio Martini, 117 S. Giuseppe, 118 Poggio Smaghi, 140a Lecceto; 142 La Baita; 146 Meleto, 147 senza toponimo, 168 Colombaiolo nuovo, 186 Palazzina, 187 La Cava; 198 senza toponimo; 208-209 Casa S. Polo.

B. Edifici non compresi nell'elenco delle schede-norma dell'elaborato "Schede TERR_RUR"

Nel territorio comunale sono presenti ulteriori edifici e manufatti (agricoli e non agricoli) la cui costruzione è stata regolarmente autorizzata a norma di legge, diversi da quelli descritti al comma precedente ed agli articoli precedenti, che per dislocazione, scarso interesse architettonico e/o paesaggistico riconosciuto, non sono stati oggetto di schedatura del patrimonio edilizio esistente.

C. Interventi ammessi

Per gli edifici e manufatti di scarso interesse storico di cui al comma A. e per quelli non compresi nell'elenco delle schede-norma di cui al comma B. valgono le seguenti disposizioni:

1. Edifici agricoli alla data di adozione del Piano Operativo

Purché non modifichino la destinazione d'uso agricola, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Edifici costruiti antecedentemente al catasto d'impianto '39-'40:
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa **R1** e **R2** con interventi edilizi diretti
- b) Edifici costruiti successivamente al catasto d'impianto '39-'40:
Interventi ammessi: Sono consentiti tutti gli interventi di trasformazione previsti dalla normativa vigente per il patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola, con riferimento ai contenuti degli artt. 71 e 72 della L.R. 65/2014, compresi i trasferimenti di volumetria.

Eventuali trasformazioni da attuare in area di pertinenza di BSA dovranno essere concertati con la Provincia e saranno comunque da condizionare alla presentazione di P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.

Per gli interventi non assoggettati a P.A.P.M.A.A. gli stessi, completi degli studi di approfondimento paesaggistico descritti al precedente art. 20 comma C dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Criteri generali:

- Ogni eventuale progetto di trasformazione deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto ambientale e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad idonea scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);
- E' fondamentale il disegno degli spazi aperti;
- In caso di superfici interrate le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non devono recare danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene.

Fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, deve inoltre essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento secondo i seguenti criteri:

- Utilizzo delle infrastrutture esistenti;
- In caso vi siano aree a seminativo, deve essere previste fasce arboree tra l'edificato ed il seminativo;
- L'equilibrio dimensionale dei volumi deve essere riconducibile a schemi storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- La collocazione di eventuali volumi in ampliamento deve essere palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo con la collocazione in prossimità dei fabbricati agricoli preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso.

Prescrizioni generali:

- Si dovrà privilegiare il recupero, la rifunionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie compatibili con quelle preesistenti;
- I progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'architettura e arte dei giardini, garantendo l'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito e con le architetture vegetali presenti;
- I criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono quelli dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate al punto 13.13 del PTCP della Provincia di Siena;

E' corretta/compatibile, rispetto alla tutela dei valori storici e paesistici, l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.

2. Edifici non agricoli alla data di adozione del Piano Operativo:

- a) Edifici costruiti antecedentemente al catasto d'impianto '39-'40:
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa **R1** e **R2** con interventi edilizi diretti
- b) Edifici costruiti successivamente al catasto d'impianto '39-'40:
Interventi ammessi: Interventi **fino alla Sostituzione edilizia Ra2** con contestuale ampliamento nella misura massima del 10% dell'esistente, anche con eventuale modifica del numero delle unità immobiliari **Mui** (Art. 9 comma 9.9) con interventi edilizi diretti.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) non dovranno comportare destinazioni diverse da quelle esistenti o potranno essere finalizzati a conseguire la destinazione agricola.

Gli interventi di **sostituzione edilizia Ra2** potranno essere attuati nell'ambito del resede di pertinenza edilizia, se esistente o comunque, ove questo non sia individuato, nel raggio massimo di ml. 10,00 dalla posizione dei manufatti esistenti.

Gli ampliamenti conseguenti la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili con quelli di addizione volumetrica Ra1.

Sugli edifici a destinazione residenziale sono ammessi interventi di **ampliamento e addizione volumetrica Ra1**, qualora siano finalizzati alla riqualificazione architettonica, tipologica e formale del fabbricato ed al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti dal punto di vista igienico, distributivo e funzionale.

Tali ampliamenti sono ammessi nella misura massima del 20% della superficie utile (SU) esistente, fino ad un massimo di mq. 30 di superficie utile (SU). Qualora, applicando l'incremento percentuale del 20% non si raggiungesse una superficie utile (SU) di mq. 100, è comunque consentito il raggiungimento di tale valore.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento della superficie accessoria (SA), come disciplinata dal DPGR n. 39/R del 24/07/2018, nella misura massima di mq. 30 e con altezza non superiore a ml. 2,40.

Gli edifici ampliati, una volta raggiunti i limiti stabiliti ai precedenti punti, non potranno essere oggetto di ulteriori ampliamenti, neppure per la creazione di superfici accessorie (SA). Non sarà pertanto consentito realizzare volumi aggiuntivi o pertinenziali per rimesse, cantine, depositi o spazi per il ricovero di mezzi. Tali spazi accessori, qualora non siano già presenti, dovranno essere reperiti all'interno dell'edificio ampliato. Gli interventi di ampliamento saranno riferiti all'intero fabbricato nel suo complesso, a prescindere dal numero di unità immobiliari che lo compongono e la relativa eventuale ripartizione di SU e di SA ammissibile dovrà essere proporzionata alla consistenza attuale di ognuna delle unità esistenti o diversamente concordata tra le parti e proposta con documenti firmati da tutti i proprietari dell'immobile interessato.

Gli interventi sugli edifici saranno subordinati alla contestuale riqualificazione delle relative pertinenze, da attuare attraverso una progettazione unitaria che interessi sia l'intero organismo edilizio che la sistemazione e la manutenzione di tutte le aree scoperte, nel rispetto degli assetti territoriali e paesaggistici.

Gli interventi di ampliamento Ra1 e di sostituzione edilizia Ra2 di cui ai precedenti punti, qualora ricadenti all'interno dell'area di pertinenza agricola paesaggistica di BSA, dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Gli stessi, completi degli studi di approfondimento paesaggistico descritti al precedente art. 20 comma C, dovranno seguire i "criteri generali" e le "prescrizioni generali" riportate al precedente punto 1 per gli edifici agricoli.

Art. 23 – Il territorio urbanizzato – Le UTOE insediative urbane – Gli ambiti della rete ecologica locale

1. Il Territorio Urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato e la relativa classificazione dei tessuti edilizi (morfotipi insediativi) sono riportati nelle Tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo in scala 1: 2.000, all'interno delle 3 UTOE urbane di Trequanda, Petroio-Madonnino dei Monti e Castelmuzio.

In linea con i contenuti del PIT/PPR, obiettivo generale del Piano Operativo è la salvaguardia della riconoscibilità del sistema insediativo storico e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo, attribuendo centralità ai nuclei storici, tutelando le relazioni funzionali, visive e simboliche tra il sistema urbano ed il paesaggio rurale, limitando i processi di urbanizzazione e di consumo di suolo e promuovendo il riordino degli insediamenti esistenti.

Oltre ai centri storici ed alle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, fanno parte del territorio urbanizzato:

- Le aree a destinazione industriale e artigianale;
- Le aree a destinazione terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali;
- Le attrezzature ed i servizi, i parchi urbani e gli impianti tecnologici;
- I lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- I lotti che possano contribuire a riqualificare il disegno dei margini urbani, anche tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Per ciascun degli ambiti e dei tessuti edilizi, il Piano Operativo disciplina usi, destinazioni ed interventi ammissibili con particolare riguardo agli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico, tipologico e documentale.

2. Le UTOE dei centri urbani

La strategia dello sviluppo sostenibile espressa dal PS ha portato alla individuazione delle UTOE e degli obiettivi specifici da perseguire per ognuna di esse nel governo del territorio comunale.

Ai sensi dell'art 4 del Regolamento di Attuazione dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014 – Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti, l'individuazione delle UTOE comprende al suo interno sia aree interne che aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato ed è estesa all'intero territorio comunale.

Mentre il territorio rurale è stato articolato in n. 5 UTOE, disciplinate all'Art. 29 delle presenti NTA, il territorio che comprende gli ambiti urbani dei tre centri è stato articolato in n. 3 UTOE, nelle quali è pressoché compresa la totalità e la diversità delle funzioni urbane del territorio comunale.

Le 3 UTOE urbane presentano caratteri prevalentemente omogenei sotto il profilo storico-morfologico e sono le seguenti:

a) UTOE 1 – Trequanda

Comprende il Centro Storico e la relativa area di pertinenza, le parti edificate di contatto con il centro storico, quelle periferiche, il sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale e comunale, le aree di riqualificazione dei margini urbani, gli insediamenti produttivi, le aree agricole di connettività urbana.

b) UTOE 2 – Petroio-Madonnino dei Monti

Comprende il Centro Storico e la relativa area di pertinenza, le parti edificate periferiche, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le aree di riqualificazione dei margini urbani, il collegamento con gli insediamenti produttivi di Madonnino dei Monti, il nodo viario del Madonnino con la relativa eterogeneità di funzioni, di presenze edilizie e produttive, le aree agricole di connettività urbana.

c) UTOE 3 – Castelmuzio

Comprende il Centro Storico con la propria area di pertinenza, le parti edificate periferiche, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le aree di riqualificazione dei margini urbani, le aree agricole di connettività urbana.

Le azioni progettuali riferite agli interventi e/o alle modificazioni ammesse nelle UTOE urbane riguardano fondamentalmente l'incentivazione della residenzialità permanente ed il potenziamento del tessuto economico locale, delle attività e dei servizi, anche di tipo turistico:

- Conservazione e riqualificazione dei Centri Storici e delle loro pertinenze;
- Superamento delle alterazioni morfologiche del paesaggio urbano e riqualificazione delle parti edificate casuali, incoerenti e disomogenee;
- Potenziamento degli standard, dei servizi e delle attrezzature;
- Delimitazione dei margini urbani e definizione della possibile integrazione dell'edificato esistente a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e produttiva, individuando le possibili aree di trasformazione e gli ambiti di completamento.

La disciplina delle 3 UTOE prevede la definizione di:

- Gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- Previsione, con valenza quinquennale, delle trasformazioni ammesse in relazione ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni, collegate ad interventi previsti sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato attraverso la Conferenza di Copianificazione, articolate per categorie funzionali;
- Previsione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- Indirizzi e prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- Obiettivi specifici per gli interventi di recupero architettonico e paesaggistico-ambientale, per le operazioni di riqualificazione e di rigenerazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.

Le dimensioni massime sostenibili sono definite per ognuna delle UTOE, con riferimento all'articolo 99, co. 1 della L.R. 65/2014, per le categorie funzionali individuate all'art. 8 delle presenti NTA:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;

Le modalità esecutive e di attuazione degli interventi sui singoli edifici, le destinazioni compatibili con i caratteri del contesto, i progetti di suolo ed i caratteri tipo-morfologici dei fabbricati sono determinati dalle presenti NTA e dalle schede degli isolati e degli edifici per i centri storici, fissando modalità, limiti, attribuzioni e prescrizioni attuative.

Nelle zone assoggettate a Piano Attuativo, le aree destinate alla nuova viabilità, ai parcheggi pubblici, a parco, a verde attrezzato (individuate e non individuate negli elaborati grafici di Piano Operativo) e le relative sistemazioni di suolo sono definite nella loro configurazione e nel loro "disegno" di dettaglio in sede di redazione dei progetti esecutivi di corredo dello stesso Piano Attuativo.

3. Ambiti della rete ecologica locale all'interno delle UTOE

Individuate nei relativi elaborati di Piano Strutturale e di Piano Operativo, assumono valore di "Ambiti della rete ecologica locale" quelle aree, esterne al perimetro del territorio urbanizzato, che sono state ricomprese all'interno delle tre UTOE urbane poiché contribuiscono a disegnarne e a connotarne la conformazione fisica, ambientale e paesaggistica.

Tali aree contribuiscono alla percezione complessiva dei rispettivi centri e vanno a costituire i principali elementi di connessione e di qualificazione ecologica dei sistemi urbani rispetto al contesto naturale.

In questi contesti le norme perseguono il rafforzamento delle relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale, attraverso il sostegno alle attività agricole tradizionali ma anche attraverso la messa a sistema degli spazi aperti e la ricostituzione della continuità della rete ecologica con la possibilità di realizzare reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

a. Verde di connessione urbana – VCU

Tali aree rappresentano elemento di connessione sia fisica che percettiva tra aree urbane e aree extraurbane e costituiscono la cintura verde di collegamento tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

Le aree di connettività urbana assumono ruoli talvolta differenziati in base al contesto di riferimento:

- Varchi ecologici da mantenere anche in ottica di qualificazione e di miglioramento della fruibilità del territorio;
- Direttrici di conservazione della connettività ecologica da potenziare attraverso l'impianto di elementi vegetazionali come rimboschimenti, filari alberati, schermature, ecc.;
- Ambiti di rifunionalizzazione del contesto con finalità di compensazione e di mitigazione degli effetti connessi alla presenza di elementi e di interventi non perfettamente coerenti con le componenti ambientali e paesaggistiche.

Destinazioni

- Sistemazioni a verde urbano, a parco attrezzato, verde di arredo stradale, percorsi pedonali e/o ciclabili;
- Orti urbani, sistemazioni colturali e particellari complesse;
- Sistemazioni a verde agricolo tradizionale, arboricoltura, frutteti e colture miste, oliveti e vigneti terrazzati;
- Sistemazioni a verde naturale, corridoi ecologici, formazioni lineari arboree e arbustive.

Interventi ammessi e prescrizioni

- Le infrastrutture verdi devono essere preservate nella loro funzione di connessione ecologica, sia in relazione alla capacità di collegamento con le aree semi-naturali o rurali, sia alla capacità di fornire rifugio o di consentire il passaggio di specie animali.
- E' prescritta la conservazione di tutti gli eventuali caratteri di pregio esistenti, determinati dalla presenza di elementi di valenza storico-architettonica, monumentale, paesaggistica e ambientale.

- Di norma è vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto o di individui adulti, salvo i casi di alberature alloctone, di specie invasive quali l'ailanto, di piante danneggiate o affette da patologie, di piante morte o senescenti.
- E' vietata l'eliminazione di eventuali colture arboree tradizionali presenti, in particolare degli oliveti terrazzati;
- Nella scelta delle specie arboree e arbustive per le eventuali integrazioni dovranno essere tenuti in considerazione i fabbisogni ed i fattori limitanti per la crescita dei singoli individui e delle specie da impiegare, prediligendo essenze arbustive ed erbacee autoctone perenni, rustiche, a ridotto fabbisogno idrico e con basse esigenze manutentive.
- In relazione alla presenza o assenza di barriere architettoniche, sono consentiti interventi volti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle aree, anche in relazione al tipo di copertura del suolo (prato, terra battuta, pavimentazioni), che possano agevolare la percorribilità pedonale con percorsi segnati e/o pavimentati e la creazione di aree di sosta.
- La funzionalità delle aree potrà esser migliorata valutando l'inserimento di componenti di arredo quali panchine, cestini porta-rifiuti, illuminazione notturna e fontanelle, nonché possibili aree funzionali (giochi per bambini, aree fitness, area recintata per cani, bocciodromo, area pic-nic) o aree per eventuali rastrelliere per biciclette.
- Nella progettazione di eventuali fasce di mitigazione e di filtri ecologici si dovranno rispettare i seguenti parametri: un albero ad alto fusto tipologia pronto effetto ogni 50 mq di superficie del terreno per una profondità della fascia pari almeno all'altezza dell'edificio più alto da schermare.
- Gli eventuali fabbricati ricadenti all'interno delle aree a verde di connessione urbana sono soggetti alla disciplina delle schede-norma, ove presenti, o alla disciplina generale per l'edificato esistente nel territorio aperto.

b. Tessuto agrario tipico del frazionamento periurbano – Orti

Individuato con apposito perimetro nella Tav. PO_3, corrisponde ad un'area a nord del Centro di Trequanda verso Pian delle Fonti con maglia agricola fitta e con la presenza di colture arboree ed ortive.

L'ambito fondiario frammentato corrisponde a conduzioni colturali con annessi e con manufatti per l'attività agricola amatoriale, talvolta non sufficientemente ordinate e non ben inserite nel contesto.

Il Piano Operativo persegue obiettivi di riqualificazione del contesto paesaggistico, sia attraverso il riassetto ed il riordino della tessitura agraria, sia attraverso il miglioramento degli edifici e degli annessi presenti, consentendone l'eventuale recupero in coerenza con le indicazioni che seguono.

Destinazioni

- Orti urbani, orti sociali, sistemazioni colturali e particellari complesse;
- Sistemazioni a verde agricolo tradizionale, arboricoltura, frutteti e colture miste, oliveti e vigneti;

Interventi ammessi e prescrizioni

Per i terreni agricoli vale la seguente disciplina:

- Devono essere conservate le piantate tradizionali e la vegetazione arborea e/o arbustiva deve essere ricondotta alle essenze locali;
- E' prescritta la riqualificazione ed il riordino delle recinzioni.

Per i manufatti e per gli annessi esistenti regolarmente autorizzati valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con materiali propri della tradizione locale;
- Nell'ottica di favorire la riqualificazione e la razionalizzazione del contesto, l'Amministrazione comunale potrà valutare interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 (Art. 9 comma 9.4 punto 2), relativamente al volume dei manufatti incongrui, purché regolarmente autorizzati, con demolizione e ricostruzione con caratteristiche e materiali più consoni al contesto, anche un eventuale accorpamento delle volumetrie esistenti;
- E' esclusa qualsiasi destinazione d'uso diversa da quella di servizio per le attività agricole;
- Gli annessi non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono;
- In caso di cessazione delle coltivazioni agrarie nella superficie di riferimento, il proprietario è tenuto alla rimessa in pristino dei luoghi, con la integrale eliminazione dei volumi insistenti sull'area e di tutte le eventuali recinzioni.

Gli annessi non autorizzati dovranno essere oggetto di demolizione con la totale rimessa in pristino dei luoghi.

Art. 24 – Centri storici – Disciplina dell'edificato

1. Disciplina generale per i centri storici

La destinazione residenziale rappresenta la funzione prevalente e caratterizzante dell'ambito, accompagnata da funzioni commerciali e direzionali e di servizio ai piani terra degli edifici.

a. Obblighi di tutela, di conservazione e di ripristino degli edifici e delle loro finiture

La schedatura effettuata sui fabbricati dei centri storici, anche quelli di non evidente pregio, ha lo scopo di esplicitare un giudizio critico sul valore del patrimonio storico degli insediamenti e di classificare gli interventi edilizi ammissibili, al fine di promuoverne la conservazione e la riqualificazione.

Tutti i proprietari degli edifici situati nel centro storico sono obbligati, nel rispetto delle norme prescritte con la presente disciplina, a tutelare e conservare l'integrità tipologica, architettonica, materica e cromatica degli edifici e delle loro finiture.

Le finiture attualmente esistenti sui fronti degli edifici, purché a suo tempo regolarmente autorizzate, sono tollerate, anche se incongrue, ma saranno sottoposte a revisione, applicando i criteri normativi del presente articolo, ogni qualvolta venga presentata una pratica per interventi edilizi riguardanti la facciata, o il rinnovo degli elementi di facciata negli immobili del centro storico.

Ogni intervento sul patrimonio edilizio deve tendere:

- Alla conservazione dell'assetto storicamente consolidato;
- Alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici;
- Al miglioramento dei requisiti strutturali, funzionali, di sicurezza e di accessibilità;
- Al miglioramento sismico e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, nel rispetto dei disposti della presente disciplina.

L'Amministrazione Comunale promuove gli interventi pubblici per il miglioramento del decoro del centro storico (arredo, verde urbano, sicurezza e aspetto degli edifici) ed i progetti ed investimenti privati che favoriscano la fruibilità ed una maggiore appetibilità dell'abitare nei centri storici, nel rispetto dell'unitarietà e della coerenza estetica, stabilendo criteri ed azioni di valorizzazione ed prevedendo, con appositi atti formali, misure di incentivazione a favore di chi acquista, restaura e riqualifica immobili non utilizzati o sotto-utilizzati nel centro storico.

b. Incentivi per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nei centri storici

Il Comune di Trequanda rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 4 bis della L.R. n. 3/2017, come aggiornata con L.R. n. 37/2020, essendo ricompreso nell'elenco dei "Comuni interni" nella D.G.R. n. 32 del 20/01/2014 (Programmazione Fondi strutturali 2014-2020. Strategia nazionale per lo sviluppo delle aree interne):

Comune interno - Codice tipo: 4E – Descrizione tipo: Periferico - Classe 1.

Per gli interventi di recupero degli immobili posti all'interno delle zone omogenee "A" (D.M. 02/04/1968, n.1444) o ad esse assimilate, che risultino non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore della L.R. n. 37/2020 e che siano caratterizzati da condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario, si applicano incentivi economici mediante la riduzione degli oneri.

Le condizioni di degrado sono determinate dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

- Precarie condizioni di staticità degli edifici, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
- Diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza nella dotazione di impianti tecnologici;
- Mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;
- Ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

La riduzione è applicata nella misura del 50% nel caso di interventi che, nel rispetto della disciplina di Piano, garantiscano almeno il raggiungimento della classe energetica D.

I proprietari degli immobili allegano alla richiesta alla richiesta di PdC, o alla SCIA, le dichiarazioni necessarie alla verifica della sussistenza delle condizioni stabilite dalla legge in merito allo stato di abbandono e alle condizioni di degrado.

Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante il livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza del livello di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.

Le disposizioni del presente comma non si applicano agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

c. Superficie minima degli alloggi e condizioni per frazionamenti e fusioni

All'interno del centro storico, purché compatibile con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici, può essere consentito l'eventuale aumento di unità immobiliari a destinazione residenziale che dovrà rispettare una superficie calpestabile (SCal) minima di mq 50.

Le unità immobiliari devono essere autonome, composte di locali adiacenti, comunicanti internamente e non separati da locali comuni, fatto salvo il mantenimento ovvero il ripristino dell'unità immobiliare così come configurata in sede di primo accatastamento.

Gli eventuali frazionamenti o fusioni delle unità immobiliari sono soggetti alle seguenti condizioni:

- Rispetto delle superfici minime stabilite;
- L'intervento deve permettere una sua piena riconoscibilità e reversibilità, con l'uso di materiali e tecniche che permettano l'eventuale futuro ripristino della condizione originaria, senza che se ne resti traccia sul manufatto edilizio;
- Divieto di suddivisione di ambienti di pregio, (saloni con volte, soffitti a cassettoni, ecc.);
- Divieto di interruzione di affreschi e di travature di pregio (con mensole, con incannucciato, travi con decorazioni, ecc.).

2. Disciplina per la qualità architettonica dei centri storici

I commi che seguono sono rivolti a regolamentare gli interventi ammessi e le relative modalità attuative nei tre centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio, con l'obiettivo di tutelarne il valore storico, architettonico, artistico e di promuoverne il valore economico.

Le disposizioni fissano regole a una scala di maggior dettaglio per disciplinare la salvaguardia della qualità architettonica, la valorizzazione dell'immagine pubblica del patrimonio edilizio storico e degli aspetti identitari del paesaggio urbano.

a. Interventi di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche

Nell'ambito degli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, i vani ascensore e montacarichi devono essere di norma collocati all'interno dell'edificio.

Se a seguito di analisi documentata l'inserimento del vano ascensore ovvero del vano montacarichi all'interno dell'edificio non risulta compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche o decorative, può esserne previsto l'impianto privilegiando la collocazione in corrispondenza di cavedi o cortili interni.

Gli ascensori e i montacarichi, qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala priva di caratteri di pregio tipologico, devono essere localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Gli interventi dovranno osservare le seguenti condizioni:

- Rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche, ivi comprese le disposizioni di cui alla legge n. 13/1989 e al D.M. 236/89;
- Rispetto delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e mantenimento dei connotati di pregio architettonico dei fronti (loggiati, decorazioni, cornici delle finestre, ecc.);
- Rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato.

Eventuali servoscala o piattaforme elevatrici, sono consentiti in alternativa agli ascensori, preferibilmente per superare differenze di quota non superiori a m. 4;

b. Piani terra

Al piano terreno degli edifici, purché gli interventi previsti siano compatibili con la salvaguardia del fabbricato e delle sue eventuali caratteristiche di pregio architettonico, è ammissibile il passaggio dalla destinazione residenziale alla destinazione commerciale anche per pubblici esercizi e turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, di piccolo artigianato per produzioni tipiche e artigianato artistico secondo quanto previsto nella schedatura dell'edificio dei centri storici. Viceversa, il passaggio dei piani terra alla destinazione residenziale di eventuali porzioni destinate ad altri usi è ammissibile solo in funzione dell'ampliamento delle abitazioni e a condizione che non comporti la creazione di nuove unità immobiliari.

La creazione di nuovi alloggi non è mai ammessa ai piani seminterrati degli edifici che non abbiano già questa destinazione, né al piano terra in caso di fabbricati che prospettano direttamente sulle aree pubbliche o piazze. Per gli edifici residenziali ai piani terra è fatto divieto di utilizzare portefinestre, scuri e vetri a specchio.

Le aperture di porte e di negozi verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo motivi di sicurezza, nel qual caso saranno adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia ed intralcio per il pubblico passaggio.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi che rechino intralcio al passaggio lungo la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

c. Facciate degli edifici

In nessun caso è ammissibile la realizzazione di scale esterne, salvo i casi in cui ne sia dimostrata la preesistenza nell'assetto storico originario dell'edificio.

Nei fronti degli edifici prospicienti la pubblica via non è ammessa l'installazione di componenti tecnologiche in oggetto di alcun tipo (a servizio degli impianti di condizionamento, ecc.).

Nel caso di **edifici in origine a faccia a vista** gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Utilizzo del metodo del cuci-scuci, con utilizzo dello stesso materiale avente caratteristiche simili all'esistente per forma e dimensioni, evitando ogni apprezzabile alterazione del complessivo aspetto esteriore;
- Utilizzo nelle connessioni di una malta analoga per composizione a quella originale;
- Lavorazione dei giunti con le stesse modalità di quelli originali.

Nel caso di **edifici intonacati** è necessario conservare gli intonaci tradizionali esistenti di malta di calce mediante pulitura e fissaggio, in quanto costituiscono la patina storica dell'edificio, a meno che il loro degrado non risulti irreversibile. Le eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghi a quelli degli intonaci storici conservati.

Nel caso di rifacimento degli intonaci devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) Non sono ammessi rifacimenti e riprese parziali e l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso a tutto il prospetto dell'unità edilizia visibile dalla pubblica via;
 - b) In presenza di impianti compositivi tradizionali di facciata, di apparati decorativi e di ornato, di cornici orizzontali, cornici di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc. se ne prescrive il mantenimento, il recupero e la loro ricomposizione;
 - d) E' vietato utilizzare malte cementizie, intonaci plastici e rivestimenti non tradizionali di qualsiasi genere; è prescritto l'utilizzo di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce) e sabbia;
 - e) Qualora gli edifici vengano reintonacati è sempre prescritto che vengano realizzate le relative tinteggiature;
 - e) Le tecniche di finitura, le eventuali decorazioni plastiche o pittoriche ed i materiali impiegati devono essere riportati e descritti negli elaborati di progetto;
 - f) Non è consentito portare a faccia a vista edifici o parti di essi (cornici, elementi strutturali come archi di scarico, travi in legno) che si presentino intonacati;
 - g) L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci deve recuperare ed evidenziare eventuali vecchie targhe stradali, insegne, lapidi e qualunque altro elemento che documenti l'evoluzione storica dell'edificio.
- Gli interventi devono prevedere l'eliminazione di ogni eventuale balza di rivestimento recente di marmo, o di altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copra il supporto murario.

d. Coloriture

Sugli edifici dei centri storici è ammesso l'utilizzo di coloriture con intonaci colorati in pasta, di tinteggiature a calce, di tinteggiature a tempera, di tinteggiature a base di silicati, preferibilmente stese a velatura e non coprenti.

In nessun tipo di intervento edilizio è ammesso l'impiego di smalti e di tinteggiature plastiche in generale.

La scelta dei colori da utilizzare nella tinteggiatura dei prospetti deve prioritariamente essere riferita alle tracce di coloritura originale reperibili sulle facciate o a documentazione storica archivistico-iconografica.

Le tinteggiature dovranno essere scelte nella gamma dei colori terrosi chiari, e non saranno in nessun caso ammesse colori a tonalità fredda, colori accesi o comunque diversi da quelli tipici dell'edificato storico locale.

In caso di presenza di lavorazioni come cornici orizzontali, cornici di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene è da evitare la soluzione monocromatica dell'edificio, con obbligo di evidenziare e valorizzare le diverse scansioni compositive della facciata.

In presenza di edifici accorpati devono essere seguite le seguenti indicazioni:

- Quando l'accorpamento risulti chiaramente leggibile anche esternamente (con diversificazione degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terreni, diversa altezza dei fabbricati ecc.), è preferibile l'utilizzo di due tonalità di colore distinte;
- In presenza di fronti unitari, anche se lo stesso edificio risulta frazionato in termini di proprietà, la colorazione deve essere unica.

Nei casi di coloritura di una facciata visibile dalla pubblica via, l'intervento deve essere obbligatoriamente esteso anche a tutti i restanti prospetti dell'unità edilizia visibili dalla pubblica via.

e. Elementi accessori e di finitura delle facciate

E' vietata la realizzazione di coperture, tettoie e pensiline in oggetto rispetto alle facciate degli edifici.

Nel caso di edifici non soggetti a vincolo monumentale diretto e non rientranti nell'esclusiva categoria di intervento R1 (interventi fino al restauro e risanamento conservativo), la Commissione Edilizia comunale potrà valutare progetti per la realizzazione di elementi ombreggianti a pergolato drenante per la fruizione protetta di spazi aperti di logge o terrazzi, da attuare tramite copertura sostenuta da struttura discontinua con elementi rimovibili in legno o in metallo verniciato di colore scuro e non lucido, purché non comporti la realizzazione di

elementi aggettanti rispetto al filo principale della facciata. La struttura potrà essere realizzata esclusivamente a condizione che non fuoriesca dal filo di facciata dei fabbricati, ma si collochi tra due edifici esistenti, o in una rientranza del fabbricato. La Commissione Edilizia comunale potrà valutare caso per caso la migliore soluzione per i materiali da adottare e per l'andamento della struttura di copertura, che potrà essere orizzontale o inclinata, ma non potrà in alcun caso essere realizzata con pendenze diverse rispetto a quella della falda del fabbricato su cui si attesta.

I canali di gronda e i pluviali degli edifici del centro storico devono essere realizzati in rame a sezione circolare, non devono essere posizionati in sovrapposizione a particolari architettonici e decorativi di facciata e devono seguire una linea verticale, preferibilmente alle estremità della facciata.

Il posizionamento di canne fumarie deve prioritariamente avvenire con collocazione interna agli edifici; qualora non fosse possibile è consentita la collocazione sui fronti interni non visibili da spazio pubblico;

Nei davanzali è prescritto l'utilizzo di pietre naturali tradizionali con obbligo del gocciolatoio.

E' vietato realizzare o rivestire soglie e gradini con elementi di marmo lucidato, graniglie, lamiera, gomme, elementi modulari da rivestimento come piastrelle in ceramica, o comunque con materiali che non siano propri dell'architettura storica.

f. Serramenti esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti esterni, devono essere mantenute invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole se di foggia diversa. Non è ammesso l'uso di persiane avvolgibili o di veneziane, di qualsiasi natura e materiale.

Il materiale da impiegarsi è il legno verniciato con vernici non trasparenti o il pvc o l'alluminio verniciato, con finitura e coloritura analoga a quella degli infissi tradizionali in legno.

E' consentita l'installazione di finestre in metallo verniciato di colore grigio/antracite solo in caso di edifici assoggettati ad interventi per i quali sia stato presentato un progetto organico complessivo di riassetto della facciata e solo qualora l'inserimento non contrasti con i caratteri architettonici storici dell'edificio.

La colorazione deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia e/o dello stesso fronte unitario devono avere la medesima tinta e tonalità.

g. Porte e portoni

Porte e portoni di legno degli edifici devono essere oggetto di manutenzione e restauro. In caso di estremo degrado o quando essi siano stati profondamente alterati, ovvero sostituiti anche con altri materiali, è necessario ripristinare l'uso del legno, utilizzando forme e colorazioni della tradizione locale.

Devono essere rimossi gli infissi esterni realizzati in lega leggera, in metallo anodizzato o cromato o di colore lucido e quant'altro risulti incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

h. Elementi tecnologici

È vietata la collocazione di impianti tecnologici a vista (condizionatori, impianti e simili).

La collocazione degli elementi tecnologici dovrà essere prevista in appositi vani tecnici opportunamente occultati alla vista. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare vani tecnici è ammessa la collocazione, purché non visibile dalla pubblica via, all'interno di terrazzi e balconi, nei prospetti secondari o sulle falde di copertura.

In caso di interventi sulle facciate è prescritto il riordino di canalizzazioni e cavi di rete elettrica, gas, telefonia, ecc. eventualmente presenti sul prospetto principale, previo accordo con l'ente gestore.

Qualora non fosse possibile posizionare i cavi sotto traccia dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- Utilizzo di cavi con guaine in rame o in materiali similari, capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici o in alternativa con verniciatura dello stesso colore della facciata; sono esclusi i cavi con guaine in materiale plastico;
- Posizionamento delle calate verticali e dei percorsi orizzontali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, o nascoste dai pluviali di gronda, o eventualmente in modo tale da seguire l'andamento delle partiture di facciata in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista.

E' vietata l'installazione di antenne televisive e paraboliche in facciata, su balconi o terrazzi non di copertura.

i. Vetrine

Le vetrine delle attività commerciali e/o direzionali dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Utilizzo di materiali tradizionali (ferro e vetro o legno);
- Divieto di utilizzo di chiusure a saracinesca metallica, di serramenti in lega leggera, in metallo anodizzato o cromato o di colore lucido;
- E' vietato l'utilizzo di vetri a specchio e di suddivisioni delle luci del tipo inglese;
- E' ammesso l'impiego di cancelli in ferro nei casi in cui la collocazione della vetrina sia arretrata rispetto alla facciata ed il cancello non costituisca intralcio o pericolo per la libera circolazione anche pedonale;
- Sono fatti salvi gli elementi di chiusura delle vetrine storicamente consolidati.

j. Tende

Le tende aggettanti devono rispettare le seguenti disposizioni:

- Possono essere applicate solo al piano terra a servizio delle vetrine ed il loro posizionamento non deve sovrapporsi agli eventuali elementi di facciata di pregio architettonico-decorativo;
- E' preferibile il tipo a falda tesa rispetto al tipo "a cappottina" ed il materiale impiegato deve essere esclusivamente tessuto, anche plastificato purché non lucido, con colorazione in tinta unita che si armonizzi con il fronte dell'edificio;
- Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede o da spazi pubblici;
- Nel caso di più edifici che prospettano sulla stessa piazza o adiacenti sulla stessa via, le tende devono essere analoghe per profilo, altezza da terra, sporgenza, materiale e cromatismo.

k. Coperture

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino degli assetti di copertura degli edifici.

Qualora si renda necessario procedere alla sostituzione delle strutture di copertura, è consentita la possibilità di lieve modifica del livello di imposta della copertura, unicamente per motivi di adeguamento alla normativa antisismica, purché si limiti ad un massimo di cm. 30 e purché la modifica non pregiudichi gli allineamenti rispetto agli edifici adiacenti.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole e coppi in laterizio, fatti salvi gli eventuali casi di edifici per i quali sia documentabile l'originaria realizzazione di un manto di copertura costituito da materiale differente. Nel caso di coibentazione è consentito il lieve spostamento dell'estradosso della copertura, anche con variazione della quota della linea di gronda, purché la modifica non pregiudichi gli allineamenti rispetto agli edifici adiacenti.

Sulle coperture degli edifici del centro storico, non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini.

E' consentita la realizzazione di n. 1 lucernario per ogni fabbricato, nei limiti dimensionali strettamente necessari a consentire l'accesso in copertura, in riferimento alle disposizioni del D.L. 81/2008 e s.m.i.

l. Terrazze

Non è consentita la realizzazione di terrazze e di balconi in aggetto rispetto alla facciata degli edifici.

Nel caso di edifici non soggetti a vincolo monumentale diretto e non rientranti nell'esclusiva categoria di intervento R1, potranno essere valutati progetti per la realizzazione di terrazze in copertura, con le seguenti limitazioni:

- La terrazza deve interessare un'unica falda e non deve interessare il colmo del tetto;
- La superficie della terrazza deve essere inferiore ad 1/6 della superficie dell'unità immobiliare cui si riferisce e comunque non deve superare i mq. 12,00;
- Arretramento minimo rispetto alla linea esterna di gronda ed al colmo di almeno m.1,00;
- Distanza massima dal confine (salvo autorizzazione confinanti) m. 1,50;
- Larghezza massima apertura di accesso al terrazzo m. 1,50;
- Altezza in corrispondenza dell'inizio del taglio del tetto (parapetto del terrazzo misurata fra l'estradosso del tetto ed il piano di calpestio del terrazzo stesso), di almeno cm. 75;
- Non sono ammessi elementi a parapetto che fuoriescano di oltre 20 cm rispetto alla linea della falda esistente; gli eventuali elementi emergenti devono essere realizzati con semplici elementi tubolari metallici che garantiscano il minimo impatto ed in modo da determinare un parapetto di almeno m. 0,90 rispetto al piano di calpestio della terrazza.

La realizzazione della terrazza non è ammessa quando:

- Sia prospiciente e sia visibile dalla pubblica viabilità e dalle pubbliche piazze;
- Sia posta all'incontro o a cavallo di due falde, in corrispondenza degli spigoli degli edifici;

E' vietata la realizzazione di sbalzi protettivi orizzontali o con pendenza diversa da quella della falda principale.

24.1 – Centro storico di Trequanda

Il sistema insediativo centrale di Trequanda comprende la matrice storica dell'insediamento che ha conservato praticamente inalterato il proprio impianto urbanistico e la struttura ed articolazione di pieni e vuoti, sebbene presenti talvolta condizioni di manutenzione degli edifici non ottimali talvolta con la presenza di interventi che hanno introdotto soluzioni e materiali non perfettamente congrui con il contesto storico-architettonico.

Funzioni

Nella città storica sono compatibili le seguenti funzioni:

- a. Residenziale e per accessori della residenza
Abitazioni singole permanenti e/o temporanee, appartamenti, case per vacanza, affittacamere, bed and breakfast, residenze storiche.
- b. Artigianale artistica e di servizio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito lo svolgimento di attività di artigianato di servizio e/o di artigianato per la produzione di beni artistici, per l'esposizione, la promozione, la valorizzazione e la commercializzazione delle produzioni e dei prodotti tipici locali, purché le attività non comportino disturbo alla quiete pubblica e siano compatibili con il mantenimento del decoro urbano.
- c. Commerciale al dettaglio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito l'esercizio di attività commerciali al dettaglio e per servizi di vicinato, di esercizi per la somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili
- d. Turistico-ricettiva
Strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, albergo diffuso.
- e. Direzionale e di servizio, per uffici e studi professionali
Attività direzionali e terziarie, uffici, banche, sedi direttive e gestionali di aziende, attività per servizi alla persona ed alla residenza svolte in unità immobiliari integrate.
- f. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, attività socio-culturali e ricreative
Scuole ed attività per la formazione e per servizi di carattere didattico ed educativo;
Servizi di carattere socio-sanitario, ospedali, ambulatori, centri analisi, cliniche e case di cura, centri di assistenza, residenze sanitarie assistenziali, centri riabilitazione, veterinari;
Centri civici e centri sociali, sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, sportive;
Servizi culturali, sportivi e ricreativi come spazi espositivi e museali, cinema, teatri, palestre, piscine, discoteche e sale da ballo, sale da gioco, sale e centri polivalenti.
- g. Verde
Le aree a verde pubblico e privato e le aree a verde di connessione urbana sono individuate nelle tavole di Piano Operativo e costituiscono elementi di qualificazione della rete ecologica del contesto urbano, in particolare nei casi in cui siano collocate in posizione di cerniera tra diversi tessuti insediativi. Sono soggette ad interventi di conservazione e di miglioramento nel rispetto delle prescrizioni del successivo Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.
- h. Commerciale all'ingrosso e depositi
Non sono consentite attività commerciali all'ingrosso e depositi, salvo i casi di edifici esistenti già eventualmente adibiti a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano e purché non determinino disturbo ed aggravio della circolazione.
- i. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
E' consentita esclusivamente negli edifici esistenti eventualmente già destinati a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano.

Interventi ammissibili

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nelle relative Schede Norma del Centro Storico.

Gli interventi nella città storica dovranno dimostrare il mantenimento delle caratteristiche formali, distributive e tecno-morfologiche originarie, il reintegro degli elementi caratterizzanti degli edifici nel rispetto della disciplina generale di cui al precedente comma, nonché la conservazione di tutti gli elementi di organizzazione degli spazi aperti.

Eventuali oggettivi errori materiali o erronee rappresentazioni riportate nelle Schede Norma in riferimento a consistenza, destinazione, caratteristiche storiche o tipologiche, stato di conservazione e/o classe di valore degli edifici, anche allo scopo di indicare la corretta disciplina degli interventi ammissibili, potranno essere soggetti a correzione su richiesta degli interessati, tramite specifica delibera del Consiglio Comunale, senza che questa costituisca variante al Piano Operativo.

Castello di Trequanda

(Elaborato di schedatura del centro storico: Schede CS - Isolato 12 – Tavola di Piano Operativo PO_6)

Nell'apparato normativo del Centro Storico di Trequanda si colloca il progetto per il riutilizzo del Castello, proposto sulla base di criteri di sostenibilità ambientale, che il Comune, nell'ambito dell'assetto territoriale generale, ritiene strategico ai fini dello sviluppo socio-economico del territorio.

Il complesso è assoggettato a vincolo D.Lgs. 42/2004 ex legge 1089/39 e pertanto tutte le opere previste dovranno essere definite nell'ambito di una sostanziale compatibilità con le raccomandazioni della competente Soprintendenza e del MIBAC per gli interventi sui beni storico architettonici.

Le finalità sono quelle legate alla riqualificazione ed alla valorizzazione del castello, anche per una fruizione pubblica degli immobili, e per l'avvio di nuove attività turistiche, direzionali e commerciali volte alla valorizzazione e alla promozione del territorio attraverso l'inserimento delle seguenti nuove destinazioni ed attività:

- Centro arte e mestieri, scuola di musica, scuola di cucina;
- Centro servizi che ricomprende le funzioni di uffici direzionali, reception, uffici operativi;
- Turistico-ricettiva per la parte di campus formativo di tipo universitario con alloggi e servizi per gli studenti;
- Laboratori di manutenzione;
- Locali di deposito;
- Centro di smistamento.

Funzioni

Residenziale, servizi della residenza, attività religiose, turistico-ricettiva e relativi servizi ed accessori, direzionale e di servizio, attività socio-culturali ed espositive, commercio, artigianato, verde privato, parcheggio.

Interventi ammissibili

Rocca e Chiesa: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo Interventi R1 (Art. 9.1 delle NTA)

Edifici: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia conservativa Interventi R1 e R2 (Artt. 9.1 e 9.2 delle NTA)

Il mantenimento della configurazione fisica, strutturale e formale del monumento dovrà essere l'obiettivo prioritario da perseguire quale presupposto per la valorizzazione dei suoi aspetti funzionali e per la conservazione del suo rapporto con il contesto.

Nell'ottica di tutela e di valorizzazione del castello, il progetto dovrà essere corredato da idonee elaborazioni, anche concordate con la competente Soprintendenza, che prevedano il mantenimento di tutti gli elementi di connotazione storico-architettonica, nonché il rispetto dei caratteri edilizi, tecno-morfologici, distributivi e di organizzazione complessiva dei fabbricati, degli allineamenti, delle opere di connessione e delle sistemazioni a verde.

In tale ottica dovranno essere progettati anche gli eventuali interventi che interessino l'ambito del consolidamento strutturale, dell'adeguamento impiantistico e della riqualificazione architettonica.

Gli interventi dovranno permettere una loro piena riconoscibilità, con l'uso di materiali e tecniche non invasive che non modifichino irreversibilmente la patina storica e le caratteristiche architettoniche di valore.

Il progetto dovrà prevedere:

- Rilievo corredato da dettagliata analisi fisica e materica;
- Individuazione delle eventuali forme di degrado, attraverso una accurata mappatura di ogni forma di deterioramento chimico e fisico;
- Scelta degli interventi e delle tecniche più opportune al fine di non rimuovere gli effetti del trascorrere del tempo, che dovrà continuare ad essere ben visibile sul manufatto restaurato.

Unità di intervento

Isolato 12 – Unità edilizie 12.1 – 12.2 – 12.3 – 12.4.

24.2 – Centro storico di Petroio

La matrice storica dell'insediamento di Petroio presenta un alto valore paesaggistico con viste panoramiche verso Pienza, Montalcino ed il Monte Amiata. L'analisi dell'edificato in alcuni casi fa rilevare la presenza di interventi con soluzioni e materiali non perfettamente congrui con il contesto storico-architettonico.

Funzioni

Nella città storica sono compatibili le seguenti funzioni:

- a. Residenziale e per accessori della residenza
Abitazioni singole permanenti e/o temporanee, appartamenti, case per vacanza, affittacamere, bed and breakfast, residenze storiche.
- b. Artigianale artistica e di servizio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito lo svolgimento di attività di artigianato di servizio e/o di artigianato per la produzione di beni artistici, per l'esposizione, la promozione, la valorizzazione e la commercializzazione delle produzioni e dei prodotti tipici locali, purché le attività non comportino disturbo alla quiete pubblica e siano compatibili con il mantenimento del decoro urbano.
- c. Commerciale al dettaglio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito l'esercizio di attività commerciali al dettaglio e per servizi di vicinato, di esercizi per la somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili.
- d. Turistico-ricettiva
Strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, albergo diffuso.
- e. Direzionale e di servizio, per uffici e studi professionali
Attività direzionali e terziarie, uffici, banche, sedi direttive e gestionali di aziende, attività per servizi alla persona ed alla residenza svolte in unità immobiliari integrate.
- f. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, attività socio-culturali e ricreative
Scuole ed attività per la formazione e per servizi di carattere didattico ed educativo;
Servizi di carattere socio-sanitario, ospedali, ambulatori, centri analisi, cliniche e case di cura, centri di assistenza, residenze sanitarie assistenziali, centri riabilitazione, veterinari;
Centri civici e centri sociali, sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, sportive;
Servizi culturali, sportivi e ricreativi come spazi espositivi e museali, cinema, teatri, palestre, piscine, discoteche e sale da ballo, sale da gioco, sale e centri polivalenti.
- g. Verde
Le aree a verde pubblico e privato e le aree a verde di connessione urbana sono individuate nelle tavole di Piano Operativo e costituiscono elementi di qualificazione della rete ecologica del contesto urbano, in particolare nei casi in cui siano collocate in posizione di cerniera tra diversi tessuti insediativi. Sono soggette ad interventi di conservazione e di miglioramento nel rispetto delle prescrizioni del successivo Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.
- h. Commerciale all'ingrosso e depositi
Non sono consentite attività commerciali all'ingrosso e depositi, salvo i casi di edifici esistenti già eventualmente adibiti a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano e purché non determinino disturbo ed aggravio della circolazione.
- i. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
E' consentita esclusivamente negli edifici esistenti eventualmente già destinati a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano.

Interventi ammissibili

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nelle relative Schede Norma del Centro Storico.

Gli interventi nella città storica dovranno dimostrare il mantenimento delle caratteristiche formali, distributive e tecno-morfologiche originarie, il reintegro degli elementi caratterizzanti degli edifici nel rispetto della disciplina generale di cui al precedente primo comma, nonché la conservazione di tutti gli elementi di organizzazione degli spazi aperti.

Eventuali oggettivi errori materiali o erronee rappresentazioni riportate nelle Schede Norma in riferimento a consistenza, destinazione, caratteristiche storiche o tipologiche, stato di conservazione e/o classe di valore degli edifici, anche allo scopo di indicare la corretta disciplina degli interventi ammissibili, potranno essere soggetti a correzione su richiesta degli interessati, tramite specifica delibera del Consiglio Comunale, senza che questa costituisca variante al Piano Operativo.

24.3 – Centro storico di Castelmuzio

L'insediamento di Castelmuzio presenta un alto valore paesaggistico con viste panoramiche verso la Val d'Orcia. L'analisi dell'edificato evidenzia nel complesso un buono stato di manutenzione e di conservazione della matrice storica dell'insediamento e dei suoi valori storico-architettonici.

Funzioni

Nella città storica sono compatibili le seguenti funzioni:

- a. Residenziale e per accessori della residenza
Abitazioni singole permanenti e/o temporanee, appartamenti, case per vacanza, affittacamere, bed and breakfast, residenze storiche.
- b. Artigianale artistica e di servizio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito lo svolgimento di attività di artigianato di servizio e/o di artigianato per la produzione di beni artistici, per l'esposizione, la promozione, la valorizzazione e la commercializzazione delle produzioni e dei prodotti tipici locali, purché le attività non comportino disturbo alla quiete pubblica e siano compatibili con il mantenimento del decoro urbano.
- c. Commerciale al dettaglio
Nei locali posti ai piani terra degli edifici è consentito l'esercizio di attività commerciali al dettaglio e per servizi di vicinato, di esercizi per la somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili
- d. Turistico-ricettiva
Strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, albergo diffuso.
- e. Direzionale e di servizio, per uffici e studi professionali
Attività direzionali e terziarie, uffici, banche, sedi direttive e gestionali di aziende, attività per servizi alla persona ed alla residenza svolte in unità immobiliari integrate.
- f. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, attività socio-culturali e ricreative
Scuole ed attività per la formazione e per servizi di carattere didattico ed educativo;
Servizi di carattere socio-sanitario, ospedali, ambulatori, centri analisi, cliniche e case di cura, centri di assistenza, residenze sanitarie assistenziali, centri riabilitazione, veterinari;
Centri civici e centri sociali, sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, sportive;
Servizi culturali, sportivi e ricreativi come spazi espositivi e museali, cinema, teatri, palestre, piscine, discoteche e sale da ballo, sale da gioco, sale e centri polivalenti.
- g. Verde
Le aree a verde pubblico e privato e le aree a verde di connessione urbana sono individuate nelle tavole di Piano Operativo e costituiscono elementi di qualificazione della rete ecologica del contesto urbano, in particolare nei casi in cui siano collocate in posizione di cerniera tra diversi tessuti insediativi. Sono soggette ad interventi di conservazione e di miglioramento nel rispetto delle prescrizioni del successivo Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.
- h. Commerciale all'ingrosso e depositi
Non sono consentite attività commerciali all'ingrosso e depositi, salvo i casi di edifici esistenti già eventualmente adibiti a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano e purché non determinino disturbo ed aggravio della circolazione.
- i. Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
E' consentita esclusivamente negli edifici esistenti eventualmente già destinati a tale uso, purché non in contrasto con le esigenze di mantenimento del decoro urbano.

Interventi ammissibili

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nelle relative Schede Norma del Centro Storico.

Gli interventi nella città storica dovranno dimostrare il mantenimento delle caratteristiche formali, distributive e tecno-morfologiche originarie, il reintegro degli elementi caratterizzanti degli edifici nel rispetto della disciplina generale di cui al precedente primo comma, nonché la conservazione di tutti gli elementi di organizzazione degli spazi aperti.

Eventuali oggettivi errori materiali o erronee rappresentazioni riportate nelle Schede Norma in riferimento a consistenza, destinazione, caratteristiche storiche o tipologiche, stato di conservazione e/o classe di valore degli edifici, anche allo scopo di indicare la corretta disciplina degli interventi ammissibili, potranno essere soggetti a correzione su richiesta degli interessati, tramite specifica delibera del Consiglio Comunale, senza che questa costituisca variante al Piano Operativo.

Art. 25 – Edificato di formazione recente
Aree di contatto con il centro storico, aree periferiche consolidate, agglomerati edilizi lineari

Il centro di **Trequanda**, anche a causa del suo ruolo di capoluogo di riferimento nel contesto comunale, presenta la maggiore presenza di “sfrangiamenti” dell'edificato nelle aree immediatamente esterne alle mura cittadine. Queste aree di prima espansione dell'edificato urbano sono state delimitate e classificate come:

- Aree di contatto con il centro storico (punto 25.1)

A queste aree si sono sommate poi le forme di edificazione più recenti, classificate dalle presenti norme come:

- Tessuti periferici consolidati (punto 25.2)
- Tessuti lineari lungo le strade (punto 25.3).

A differenza di Trequanda, i centri storici di **Petroio** e di **Castelmuzio** hanno mantenuto una conformazione delle rispettive città murate più compatta.

Le edificazioni recenti si sono sviluppate pertanto in posizione staccata rispetto ai centri di antico impianto e corrispondono ai soli tessuti classificati come tessuti periferici consolidati e tessuti lineari lungo le strade.

25.1 - Aree di contatto con il centro storico (Trequanda) – Aree BC

Comprendono le zone di prima espansione esterna alle mura cittadine e sono state individuate in due tessuti:

1. BC1 – Località Pentera e Via S.G. Piccolomini

Costituisce il tessuto edificato che si è formato a partire dagli anni '60 sul versante nord-ovest del centro storico, alla confluenza tra le due strade extramurali di Via Piccolomini e Via Taverne, all'esterno di “Porta al Leccio”.

Gli edifici, destinati ad uso residenziale ed accessori, formano un complesso e casuale sistema insediativo su terrazzamenti, il cui disegno è derivato da un semplicistico adattamento alla morfologia del terreno.

La qualità edilizia degli edifici e delle sistemazioni esterne è molto scarsa con la presenza di materiali e finiture contrastanti con i caratteri del centro storico.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive, igienico-edilizie delle unità immobiliari: una tantum con un massimo di mc. 100 di VE.

Parametri:

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5 o, ove inferiore, in allineamento con le pareti esistenti.

In base ad accordo scritto con la proprietà confinante, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate.

Prescrizioni: I progetti dovranno essere finalizzati ad una riqualificazione estetica e funzionale degli edifici per quanto riguarda i caratteri architettonici e tecno-morfologici dei singoli organismi edilizi, il rapporto edificio/ suolo in riferimento alle caratteristiche morfologiche dei terreni, alle opere di sistemazione ed agli allineamenti. I progetti dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni riportate dalle presenti norme al *Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti* – Art. 48 – Disposizioni per la qualità degli edifici e Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.

2. BC2 – Rimembranza – Madonna del Sodo

L'area si sviluppa a sud-est della cinta muraria di Trequanda, nelle adiacenze della Cappella della Madonna del Sodo, verso la SP n. 38.

Il tessuto comprende edifici residenziali isolati ed in linea, manufatti accessori, attività commerciali, l'area del distributore di carburanti, la caserma dei Carabinieri ed un edificio costituito da una lunga “stecca” leggermente arretrata rispetto alla SP tra Via della Rimembranza e Via della Quercia, già presente ai primi dell'800, che è stato notevolmente modificato con destinazioni commerciali e di abitazione. Unico elemento caratterizzante rimasto a testimoniare l'antico impianto del fabbricato è la parte finale della muratura del prospetto est che forma un massiccio piede a scarpa in pietra.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2, Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive ed igienico-edilizie delle unità immobiliari: una tantum con un massimo di mc. 100 di VE.

Parametri:

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5 o, ove inferiore, in allineamento con le pareti esistenti.

In base ad accordo scritto con la proprietà confinante, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate.

Prescrizioni: I progetti dovranno essere finalizzati alla conservazione dei caratteri storici residui ed alla riqualificazione estetica e funzionale delle caratteristiche architettoniche e tecno-morfologiche degli organismi edilizi. I progetti comportanti interventi di ristrutturazione edilizia dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni riportate dalle presenti norme al *Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti* – Art. 48 – Disposizioni per la qualità degli edifici e Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.

25.2 - Aree periferiche consolidate – Aree BP

Comprende tessuti a prevalente funzione residenziale che costituiscono espansioni e sfrangiamenti della città storica nel territorio aperto.

Sono le espansioni urbane dei centri storici, prevalentemente derivati dall'attuazione di aree PEEP negli anni '70-'80, localizzati nelle vicinanze dei centri di riferimento e posizionati lungo le derivazioni degli assi viari principali, sui quali sono stati strutturati percorsi a pettine di accesso, inseriti nella trama preesistente.

La caratteristica saliente di tali espansioni è la scarsa qualità tipologica ed architettonica e la scarsa qualità urbanistica della progettazione, in particolare in relazione alla mancanza di servizi ed alla dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde) ricavati in spazi residuali e di margine dei lotti.

Il tipo edilizio prevalente è costituito da piccoli edifici plurifamiliari o da edifici in linea di modeste altezze, isolati sul lotto di pertinenza.

Prescrizioni comuni: Per tutti gli interventi sulle aree BP, i progetti dovranno essere finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione estetica e funzionale degli edifici per quanto riguarda i caratteri architettonici e morfologici dei singoli organismi edilizi e le opere di sistemazione esterna. I progetti comportanti interventi di ristrutturazione edilizia dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni riportate dalle presenti norme al *Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti* – Art. 48 – Disposizioni per la qualità degli edifici e Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.

1. BP – Tessuto periferico consolidato di Trequanda

Corrisponde all'area posta sul versante sud del Centro di Trequanda. Si estende tra la Via del Leccetello, Piazza della Libertà e Via dei Tigli. L'insediamento è costituito da edifici a schiera di epoca recente costruiti, tramite PEEP in adiacenza degli impianti sportivi.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2.

2. BP – Tessuto periferico consolidato di Petroio

Corrisponde all'area posta sul versante nord della SP n. 71, in Loc. Casino individuata dalla Via della Libertà. L'insediamento, costruito tramite PEEP, presenta edifici singoli e a schiera.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2.

3. BP – Tessuto periferico consolidato di Castelmuzio

BP1 – Corrisponde all'area edificata, individuata da Via della Repubblica, posta sul crinale ad ovest del Centro Storico di Castelmuzio, costruita tramite PEEP, che si estende a monte della strada comunale della Pieve verso Pian della Madonna.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, R2

BP2 – Corrisponde all'area edificata, posta sul crinale ad ovest del Centro Storico di Castelmuzio che si estende tra Via degli Etruschi e Via 1° Maggio.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2, ristrutturazione edilizia Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive, igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum fino ad un massimo di mq. 65 di SE e comunque fino ad un massimo di mc. 200 di VE.

Negli interventi di ampliamento sono escluse le sopraelevazioni dell'edificio, fatta eccezione per i completamenti di volume di parti di fabbricato che risultino incomplete o di altezza inferiore a quella del corpo principale e/o qualora finalizzati al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile nel rispetto delle condizioni previste all'art. 9.5 delle presenti NTA.

25.3 Agglomerati edilizi lineari lungo le strade– Aree BL

Comprende tessuti discontinui a funzione quasi esclusivamente residenziale, prevalentemente costituiti da edifici mono e bifamiliari e da piccoli edifici pluripiano isolati, disposti su lotti di pertinenza lungo le diramazioni delle arterie stradali principali.

I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra i centri urbani e si collocano ai margini delle espansioni urbane più compatte.

Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, con la tendenza allo sviluppo di ampliamenti localizzati prevalentemente sul retro degli edifici.

Prescrizioni comuni: I progetti comportanti interventi di ristrutturazione edilizia dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni riportate dalle presenti norme al *Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti* – Art. 48 – Disposizioni per la qualità degli edifici e Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.

1. BL – Agglomerati edilizi lineari lungo le strade di Trequanda

Area a sud dell'abitato di Trequanda formata da una modesta edificazione di tipo lineare tra la SP n. 38 e la Via del Mulino a Vento. Gli edifici sono singoli e bifamiliari.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, commerciali (negozi di vicinato), verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2, R3, ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 per gli annessi, ristrutturazione edilizia Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive, igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum fino ad un massimo di mq. 65 di SE e comunque fino ad un massimo di mc. 200 di VE.

Negli interventi di ampliamento sono escluse le sopraelevazioni dell'edificio, fatta eccezione per i completamenti di volume di parti di fabbricato che risultino incomplete o di altezza inferiore a quella del corpo principale e/o qualora finalizzati al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile nel rispetto delle condizioni previste all'art. 9.5 delle presenti NTA.

Parametri:

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5 o, ove inferiore, in allineamento con le pareti esistenti.

In base ad accordo scritto con la proprietà confinante, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate.

2. BL – Agglomerati edilizi lineari lungo le strade di Petroio

Aree poste lungo la SP n. 71° e la strada Comunale di Salimbeni a nord-est di Petroio in direzione del Madonnino dei Monti.

In questo ambito sono stati realizzati edifici di epoca relativamente recente e di scarso valore architettonico.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, commerciali per attività di vicinato, verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2, R3, ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 per gli annessi, ristrutturazione edilizia Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive, igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum fino ad un massimo di mq. 65 di SE e comunque fino ad un massimo di mc. 200 di VE.

Negli interventi di ampliamento sono escluse le sopraelevazioni dell'edificio, fatta eccezione per i completamenti di volume di parti di fabbricato che risultino incomplete o di altezza inferiore a quella del corpo principale e/o qualora finalizzati al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile nel rispetto delle condizioni previste all'art. 9.5 delle presenti NTA.

Parametri:

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5 o, ove inferiore, in allineamento con le pareti esistenti.

In base ad accordo scritto con la proprietà confinante, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate.

3. BL – Agglomerati edilizi lineari lungo le strade di Castelmuzio

Area edificata che si è sviluppata lungo la strada comunale della Pieve S. Stefano.

Comprende piccoli agglomerati lineari di edifici, alcuni dei quali risalgono ad epoca precedente al 1940.

Funzioni ammesse: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, commerciali (negozi di vicinato), verde privato, parcheggi.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2, R3, ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 per gli annessi, ristrutturazione edilizia Ra1 per ampliamenti ed incrementi di volume per necessità dimensionali, distributive, igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum fino ad un massimo di mq. 65 di SE e comunque fino ad un massimo di mc. 200 di VE.

Negli interventi di ampliamento sono escluse le sopraelevazioni dell'edificio, fatta eccezione per i completamenti di volume di parti di fabbricato che risultino incomplete o di altezza inferiore a quella del corpo principale e/o qualora finalizzati al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile nel rispetto delle condizioni previste all'art. 9.5 delle presenti NTA.

Parametri:

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5 o, ove inferiore, in allineamento con le pareti esistenti.

In base ad accordo scritto con la proprietà confinante, è ammessa la costruzione sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopra riportate.

Art. 26 – Aree di trasformazione e di completamento dell'edificato

26.1 Aree di trasformazione TREQUANDA

1. Sottozona CT-1 – Nuova Edificazione

Area posta a nord del tessuto periferico di Piazza della Libertà a valle della Via Taverne.

Zona già destinata dal PS ad interventi per edilizia residenziale pubblica e di perequazione urbanistica, con finalità di ricucitura e di riqualificazione dei margini urbani.

L'area è posta tra l'edificato del centro storico e l'area PEEP, già urbanizzata, a valle della SP n. 38.

La zona è collocata lungo la S.P. in prossimità del centro urbano, ma in posizione altimetricamente più bassa, consentendo di non interferire con le visuali del centro storico e di riqualificare le relazioni funzionali e visive rispetto alle espansioni più recenti, mantenendo una disposizione "aperta" verso il territorio rurale.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite Piano Attuativo

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato, parcheggi, verde pubblico attrezzato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 900

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo

Prescrizioni

E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di provvedere alla redazione di specifiche elaborazioni grafiche, fotografiche e descrittive per dimostrare che la scelta progettuale sia la migliore ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti, da garantire un corretto raccordo con il contesto agrario adiacente e la salvaguardia delle visuali.

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

2. Sottozona B1T – Lotto di completamento

Lotto di completamento Via Taverne.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano, sistemazione ed integrazione di standard.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Interventi di sostituzione edilizia Ra2 con demolizione e spostamento dell'edificio esistente e ampliamento volumetrico. Attuazione tramite intervento edilizio diretto previa sottoscrizione di convenzione in cui si pone a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un marciapiede prospiciente via Taverne lungo l'intero lotto di proprietà.

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 100

Numero dei piani: 2 (compreso il seminterrato)

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

3. Sottozona B2T – Lotto di completamento

Area posta adiacente al tessuto lineare BL di Via Molino a Vento.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato, parcheggi.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 135

Numero dei piani fuori terra: 2

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle

NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

4. Sottozona B3T – Lotto di completamento

Lotto residuo intercluso all'interno del tessuto lineare BL di Via Molino a Vento.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato, parcheggi.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 295

Numero dei piani fuori terra: 3 (compreso il seminterrato)

H massima (Hmax): 9,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Distanza minima tra pareti finestrate: ml. 10

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle

NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDENZIALE			
TREQUANDA			
Area di trasformazione	AREA	NUOVA EDIFICAZIONE Mq. SE	RIUSO Mq. SE
N.E. tramite P.A.			
Sottozona CT-1	Piano Attuativo Nuova edificazione a nord di Piazza della Libertà a valle della Via Taverne	900	-
TOTALE tramite P.A.		900	-
N.E. tramite interventi edilizi diretti			
Sottozona B1T	Lotto di completamento Via Taverne	100	-
Sottozona B2T	Lotto di completamento a nord di Via Molino a Vento	135	-
Sottozona B3T	Lotto intercluso di completamento Via Molino a Vento	295	-
Totale interventi edilizi diretti		530	-
TOTALE GENERALE		1.430	-

26.2 Aree di trasformazione PETROIO

1. Sottozona CP-1 – Nuova Edificazione

L'area è posta a nord del centro e della SP n. 71A, immediatamente a valle dell'edificato esistente PEEP verso la strada comunale di Salimbeni.

L'intervento, limitato alla previsione di alcuni edifici mono-bifamiliari, dovrà essere progettato in modo da costituire elemento di cerniera tra gli elementi dell'edificato esistente e dovrà essere realizzato con criteri di qualità edilizia e di progettazione del verde, tali da contribuire alla riqualificazione delle relazioni funzionali e visive tra il centro storico e le espansioni più recenti.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione consentita tramite Piano Attuativo.

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato, parcheggi, verde pubblico attrezzato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 700

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto

Prescrizioni

E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di provvedere alla redazione di specifiche elaborazioni grafiche, fotografiche e descrittive per dimostrare che la scelta progettuale sia la migliore ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti, da garantire un corretto raccordo con il contesto agrario adiacente e la salvaguardia delle visuali.

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

2. Sottozona B1P – Lotto di completamento

Lotto di completamento del tessuto lineare BL di Petroio lungo la SP dei Monti n. 71A.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto.

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 200

Numero dei piani: 2 (compreso il seminterrato)

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

3. Sottozona B2P – Lotto di completamento

Lotto di completamento del tessuto periferico consolidato di Petroio BP a monte di Via della Libertà.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto.

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 100

Numero dei piani: 2

La costruzione deve avvenire in aderenza al fabbricato esistente e a distanza dai confini di ml. 5 con altezza non superiore a quella dell'edificio esistente.

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

4. Sottozona B3P – Lotto di completamento

Lotto di completamento del tessuto periferico consolidato di Petroio BP a monte di Via della Libertà.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto.

Destinazioni

Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 100

Numero dei piani: 2

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDENZIALE			
PETROIO			
Area di trasformazione	AREA	NUOVA EDIFICAZIONE Mq. SE	RIUSO Mq. SE
N.E. tramite P.A.			
Sottozona CP-1	Piano Attuativo Nuova edificazione a valle del PEEP verso la strada comunale di Salimbeni	700	-
TOTALE tramite P.A.			
N.E. tramite interventi edilizi diretti			
Sottozona B1P	Lotto intercluso di completamento lungo la SP n. 71° Traversa dei Monti	200	-
Sottozona B2P	Lotto di completamento a monte di Via della Libertà in Loc. Casino di Sotto	100	-
Sottozona B3P	Lotto intercluso di completamento a monte di Via della Libertà in Loc. Casino di Sotto	100	-
Totale interventi edilizi diretti		400	
TOTALE GENERALE		1.100	-

26.3 Aree di trasformazione CASTELMUZIO

1. Sottozona CC-1 – Nuova Edificazione

Area contigua con il tessuto di Via della Repubblica, già urbanizzata, ad ovest del centro storico.

(Zona già destinata dal PS ad interventi per edilizia residenziale pubblica e di perequazione urbanistica, con finalità di ricucitura e di riqualificazione dei margini urbani)

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica: Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica: Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione consentita tramite Piano Attuativo.

Destinazioni: Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato, parcheggi, verde pubblico attrezzato.

Parametri:

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 600

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni

La progettazione dovrà provvedere alla redazione di specifiche elaborazioni grafiche, fotografiche e descrittive per dimostrare che la scelta progettuale sia la migliore ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, per consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti, garantire un corretto raccordo con il contesto agrario e la salvaguardia delle visuali.

I nuovi interventi dovranno essere progettati nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

2. Sottozona B1C – Riuso edifici esistenti

Nell'area contraddistinta dalla sigla B1C si trovano edifici ed annessi in stato di forte degrado per i quali è consentita la riorganizzazione delle volumetrie esistenti, anche con eventuale ampliamento.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica: Riqualificazione dell'esistente, completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica: Interventi ammessi e modalità di attuazione: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva fino alla categoria Ra2 (Art. 9.4 delle NTA) per interventi di sostituzione edilizia. Intervento edilizio diretto.

Destinazioni: Residenziale ed accessori, direzionale e di servizio, verde privato, parcheggi.

Parametri: Superficie Edificabile (SE) massima complessiva: mq. 220 – Volume edificabile (VE) massimo complessivo: mc. 600

Numero dei piani: 2

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni: I progetti comportanti interventi di ristrutturazione edilizia dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni riportate dalle presenti norme al *Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti* – Art. 48 – Disposizioni per la qualità degli edifici e Art. 49 – Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte.

3. Sottozona B2C – Lotto di completamento

Area di completamento in Via degli Etruschi

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica: Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica: Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto.

Destinazioni: Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 120 in ampliamento di edificio esistente

Numero dei piani: 2

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

La costruzione deve avvenire in aderenza al fabbricato esistente con altezza non superiore a quella esistente.

Prescrizioni

I nuovi interventi dovranno essere progettati in armonia con le preesistenze, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti – *Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili*

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

4. Sottozona B3C – Lotto di completamento Strada comunale Castelmuzio-Montisi

Le aree ed i lotti liberi interclusi nel tessuto lineare BL lungo la strada comunale Castelmuzio-Montisi, potranno essere oggetto di interventi di nuova edificazione nel rispetto dei parametri che seguono.

Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica:

Completamento e consolidamento dell'aggregato urbano.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica:

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Nuova Edificazione tramite intervento edilizio diretto.

Destinazioni: Residenziali per abitazioni ed accessori, verde privato.

Parametri

Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 200

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

H massima (Hmax): 6,50

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Prescrizioni

L'intervento dovrà essere articolato (anche attraverso la eventuale realizzazione di due fabbricati o sub-lotti distinti) in modo da mantenere un varco per la visuale verso valle in corrispondenza dello sbocco di Via degli Etruschi sulla Strada comunale Castelmuzio-Montisi.

I nuovi interventi dovranno essere progettati in armonia con le preesistenze, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le prescrizioni delle NTA PARTE 7 Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti – *Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica – Fonti energetiche rinnovabili*

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO TOTALE RESIDENZIALE				
CASTELMUZIO				
Area di trasformazione	AREA	NUOVA EDIFICAZIONE Mq. SE	RIUSO Mq. SE	TOTALE
N.E. tramite P.A.				
Sottozona CC-1	Piano Attuativo Nuova edificazione a valle di Via della Repubblica	600	-	600
N.E. tramite interventi edilizi diretti				
Sottozona B1C	Riuso edifici Via degli Etruschi	-	220	220
Sottozona B2C	Lotto intercluso di completamento lungo Via degli Etruschi	120	-	120
Sottozona B3C	Strada comunale Castelmuzio-Montisi	200	-	200
Totale interventi edilizi diretti		320	-	320
TOTALE GENERALE		920	220	1.140

Capo III – Il sistema territoriale – Sottosistema del paesaggio rurale

Sezione I – Ecosistemi ed emergenze del territorio rurale

Art. 27 – Il territorio ed il paesaggio rurale – Definizioni

- Il territorio rurale

Il territorio rurale comunale è articolato in 5 UTOE, disciplinate al successivo art. 29, delimitate anche in relazione alle Unità di Paesaggio espresse dai morfotipi rurali del PIT e differenziate in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi ed alle caratteristiche pedologiche, di acclività e di giacitura del suolo.

Il territorio rurale è costituito da:

- Aree agricole;
- Ecosistemi forestali (Art. 17.3 delle presenti norme “Territori coperti da foreste e da boschi”);
- Ecosistemi palustri e fluviali (Art. 17.1 “Territori contermini ai laghi” – Art. 17.2 “Fiumi, torrenti e corsi d’acqua” e Art. 28 “Ecosistemi palustri e fluviali – Gestione idrogeologica del territorio”);
- Beni Storico Architettonici e relativi ambiti di pertinenza (Art. 20 delle presenti norme);
- Edifici specialistici, aggregati e nuclei rurali, insediamenti anche sparsi e relativi ambiti di pertinenza, posti in relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale (Art. 21 delle presenti norme);
- Ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, come definito ed individuato nello strumento urbanistico in conformità alle disposizioni di legge, al PIT ed al PTCP della Provincia di Siena.

Per il territorio rurale, in coerenza con i criteri generali della pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli indirizzi specifici del PIT regionale con valenza di Piano Paesaggistico, valgono le seguenti disposizioni generali di tutela:

- Assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- Promuovere i valori identitari dell’attività agricola come attività economico-produttiva di valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo e limitandone la frammentazione.
- Consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell’attività agricola;
- Mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- Recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- Assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d’insieme del territorio.

Il Piano promuove il superamento della potenziale criticità rappresentata dai processi di abbandono delle attività agricole e di pascolo, dove la cessazione delle attività tradizionali e delle normali pratiche agronomiche potrebbe influire negativamente sull’assetto idrogeologico, determinare l’avanzata della vegetazione spontanea e l’evoluzione degli ambienti di brughiera, dei seminativi semplici o dei prati e pascoli verso successioni vegetazionali superiori e formazioni pseudo-boschive.

- Aree del Registro Nazionale dei paesaggi rurali storici

Gli aspetti strategici connessi al paesaggio agrario storico tradizionale ed alla sua valorizzazione rivestono un ruolo di estrema importanza nell’ambito della pianificazione urbanistica.

Una consistente porzione del territorio comunale di Trequanda ha ottenuto il riconoscimento di “Paesaggio rurale storico” da parte del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, tramite l’Osservatorio nazionale del paesaggio rurale, delle pratiche agricole e conoscenze tradizionali, in base ad un dossier presentato dal Comune dal titolo “Il paesaggio policolturale di Trequanda”.

Il riconoscimento attesta la tutela della biodiversità e l’autenticità del paesaggio locale, certificandone il valore. Il contesto del “Paesaggio rurale storico”, riportato nelle tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo è suddiviso in due aree: una più piccola a nord (comprende il centro di Trequanda ed il versante sud-ovest del centro) ed una più ampia che interessa quasi tutto il quadrante sud del territorio comunale e comprende entrambi i centri di Petroio e di Castelmuzio.

Nei contesti individuati, assumono valore preponderante le norme di tutela del territorio, con l’obiettivo primario di rafforzare i seguenti aspetti:

- preservare il carattere multifunzionale del paesaggio, conservando la biodiversità diffusa sul territorio e l’articolata complessità degli usi del suolo;
- tutelare la persistenza delle infrastrutture rurali e la conservazione della maglia agraria storica;
- incentivare la conservazione delle colture di impronta tradizionale evitando fenomeni di abbandono;
- limitare il rimodellamento dei suoli e la creazione di aree agricole intensive;
- evitare inserimenti di volumi e di infrastrutture fuori scala rispetto alla maglia territoriale di originario impianto.

Art. 28 – Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario

Le emergenze del paesaggio agrario sono costituite da quel mosaico di caratteri strutturali, fisici, colturali e storici che costituiscono l'identità, la riconoscibilità e l'unicità dei luoghi cui appartengono e che, come tali, sono riconosciute come invarianti strutturali del territorio in coerenza con la pianificazione territoriale ed urbanistica provinciale e regionale.

Nel presente Piano Operativo la disciplina del paesaggio agrario è articolata per categorie di aree determinate in relazione ai valori ed alla struttura territoriale rurale, intesa come interazione tra i caratteri morfologici del territorio, i caratteri ecosistemici del paesaggio, gli aspetti colturali e le caratteristiche del sistema insediativo. Alle aree così individuate sono associate diverse forme e modalità di gestione agricola del paesaggio agrario.

1. Aree agricole di alto valore naturale

Le "Aree agricole di alto valore naturale" sono state individuate in relazione ai contenuti del PIT/PPR in riferimento all'uso del suolo agricolo, ai caratteri ecosistemici del paesaggio ed ai caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

Le aree agricole di alto valore sono costituite dal quel mosaico di colture tradizionali, prati-pascoli, incolti, formazioni calanchive e biancane, piccole aree boscate e arbusteti che costituiscono elementi di connotazione del territorio ed eccellenze naturalistiche e paesaggistiche da preservare.

Individuate nelle Tavole di Piano Operativo PO_2N e PO_2S, comprendono principalmente i seguenti contesti:

- Nodo degli ecosistemi agropastorali;
- Emergenze naturali di interesse paesaggistico, geo-morfologico ed ecologico;
- Agroecosistemi frammentati in abbandono.

Rientrano principalmente in queste aree:

- I territori ad ovest di Trequanda lungo il versante nord della S.P. n. 38C;
- I territori ad est di Trequanda verso Madonnino dei Monti lungo il tratto della S.P. n. 38D verso la Valdichiana;
- I territori posti lungo la S.P. n. 71A di Petroio e Castelmuzio a nord del Torrente Trove e del Fosso dei Corvi;
- I territori calanchivi ad ovest di Castelmuzio verso il confine comunale.

a. Nodo degli ecosistemi agropastorali

Sono le aree di alto valore naturalistico alle quali sono associati anche importanti valori di agrobiodiversità.

Sono rappresentate da paesaggi rurali tradizionali, caratterizzati da aree agricole con coltivazioni spesso di tipo estensivo, aree a prato e pascolo con la presenza di elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e aree con sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

I nodi comprendono anche le aree agricole di pianura con scarsi livelli di edificazione, zone bonificate e altre aree pianeggianti con elevata densità del reticolo idrografico.

Nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. presentati ai sensi delle vigenti norme, la conduzione delle attività agricole dovrà essere rivolta al mantenimento ed alla valorizzazione dei seguenti aspetti, dimostrati e garantiti con adeguate azioni previste nel predetto programma:

- Conservazione di tutti gli elementi caratteristici del paesaggio policulturale, favorendo la permanenza delle colture tradizionali (seminativi consociati, colture promiscue, seminati a riposo alternati col pascolo);
- Mantenimento di sistemazioni agrarie storiche, di alberature monumentali, di formazioni arboree arbustive;
- Limitazione dei processi di industrializzazione dell'agricoltura che possano determinare la sostituzione delle colture tradizionali con colture di tipo più intensivo come vigneti a spalliera e oliveti a sesto regolare;
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e di consumo di suolo, soprattutto nei contesti agricoli collinari.

b. Emergenze naturali di interesse paesaggistico, geo-morfologico ed ecologico

Le risorse naturali di interesse paesaggistico devono essere tutelate e conservate con un adeguato sistema di interventi. In particolare:

- Gli impluvi limitrofi a copertura arbustiva sono da tutelare nelle loro dinamiche naturali evitando manomissioni di qualsiasi natura: rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti e costruzione di manufatti.
- I calanchi e balze dovranno essere mantenuti nelle loro dinamiche naturali (ad eccezione dei casi in cui i processi di erosione minaccino attività e/o infrastrutture). Gli eventuali interventi finalizzati a superare i predetti fenomeni erosivi saranno condotti in riferimento alle direttive vigenti in materia di difesa idrogeologica.
- Per i corridoi e le formazioni ripariali sono consentiti i seguenti interventi:
 - Sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
 - Ceduzione secondo i turni previsti per legge;
 - Taglio degli individui senili secondo le norme previste dalle vigenti leggi e a condizione di effettuare una nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente.

Sono vietate le seguenti azioni:

- Interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- Introduzione di essenze estranee al contesto e/o infestanti;

- Alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione ripariale;
- Captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità "edafica" necessarie al mantenimento della vegetazione ripariale.
- Al fine di evitare fenomeni di dilavamento, di erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali con acqua e fango, dovuti per lo più alla omessa manutenzione dei corsi d'acqua, sono comunque indispensabili i seguenti interventi pulizia e mantenimento dei fossi da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati:
 - Ripulitura degli alvei da rovi, canne, essenze infestanti e da ogni altro materiale;
 - Regimazione delle acque di scolo di campi;
 - Arature del terreno tenendo a prato una fascia di rispetto del corso d'acqua compresa tra m. 2 e m. 4.
- c. Agroecosistemi frammentati in abbandono con ricolonizzazione arboreo/arbustiva

In alcuni settori del territorio comunale sono presenti marginali fenomeni di abbandono delle attività agricole e di pascolo. In questi casi la maglia agraria originaria e ben leggibile, scandita dalla presenza di siepi che si dispongono lungo i confini dei campi, può subire fenomeni di compromissione a causa dell'espansione degli stessi elementi vegetazionali verso formazioni pseudo-boschive, determinando la perdita di habitat originari.

Tali criticità sono particolarmente significative e rilevanti quando coinvolgono aree agricole residuali all'interno o al margine delle formazioni forestali.

In tali contesti occorre mantenere l'assetto tradizionale dei seminativi semplici e dei prati-pascoli organizzati in tessuti a campi chiusi, limitando i processi di ricolonizzazione arbustiva e l'avanzata della vegetazione spontanea e del bosco.

Nel contesto delle aree agricole di alto valore naturale, qualora la tessitura abbia subito processi di modifica e di semplificazione rispetto alla maglia agraria tradizionale, ogni nuovo intervento dovrà dimostrare di essere volto alla valorizzazione e/o al ripristino della tessitura originaria, in modo da ricucire le relazioni paesaggistiche interrotte, da ripristinare una maggior diversificazione del paesaggio, da riequilibrare la gestione delle acque superficiali ed i sistemi di drenaggio.

2. Ecosistemi agricoli collinari

Tra le invarianti strutturali che sostanziano e sorreggono lo statuto del territorio comunale, il Piano Strutturale ha riconosciuto il ruolo cardine di tutte le emergenze della struttura forestale ed agraria, con particolare riguardo agli assetti agrari produttivi olivicoli e viticoli alle aree che in ambito comunale rappresentano gli ecosistemi ed i tessuti rurali collinari tradizionali.

Il Piano Strutturale ha definito come "Zone con esclusiva funzione agricola": gli ambiti delle aree boscate e gli ambiti del "Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo".

La valorizzazione e la permanenza dei tessuti agrari tradizionali collinari risponde ad esigenze di:

- Miglioramento della riconoscibilità del paesaggio ed elemento di qualificazione visiva e percettiva del contesto;
- Arricchimento biologico (anche in relazione alla conservazione di habitat ed all'aumento della biodiversità);
- Limitazione dei processi di erosione, di dilavamento e di instabilità dei versanti.

In particolare, gli elementi di connotazione dei caratteri ecosistemici del paesaggio agricolo e della sua tessitura sono rappresentati dalle seguenti emergenze:

a. Oliveti e colture miste tradizionali con prevalenza di oliveti

I tessuti a maglia fitta, in particolare gli oliveti e le colture miste di impronta tradizionale, devono essere conservati e valorizzati per le loro peculiari caratteristiche pedologiche, di acclività e giacitura del suolo e per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e sistemazioni territoriali.

Corrispondono a permanenze di tessuto agrario tradizionale, localizzate anche in rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione, del quale costituiscono componente strutturale, figurativa e documentaria degli assetti originari.

L'assetto agrario di queste zone è incentrato sull'oliveto allevato secondo modalità tradizionali, con sesti di impianto irregolari, spesso su terrazzamenti con muri a secco e con permanenze di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali.

Nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. deve essere seguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità di invaso della rete scolante e che non cancellino la viabilità rurale storica. Possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre.

Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto, anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione di forme invasive del bosco e dell'incolto.

b. Colture miste con prevalenza di vigneti

Corrispondono ad aree nelle quali permangono forme diverse di allevamento della vite, sia tradizionale, che moderno. Si tratta di aree rappresentative del "seminativo vitato" con caratteristiche che imprimono un forte valore strutturante al contesto paesistico.

La gestione e conduzione delle attività agricole in queste aree deve assicurare il mantenimento della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari a gruppi isolati, della viabilità campestre.

Nei progetti derivanti dai P.A.P.M.A.A. presentati ai sensi delle vigenti norme sono prescritte azioni tendenti alla rinaturalizzazione, ove mancante, tramite la ricostituzione di siepi, alberate, macchie di campo.

I progetti devono comunque assicurare la conservazione e la tutela della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivante da eventuali accorpamenti.

c. Seminativi collinari

Nelle zone coltivate a seminativo, deve essere garantita la tutela nella condizione attuale, spesso risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

Nei P.A.P.M.A.A. deve essere specificatamente dimostrata e garantita con adeguate azioni previste nel predetto programma:

- La difesa della risorsa suolo con adeguato sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso delle rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva);
- La difesa della condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della microfauna, ecc.);
- La difesa e/o il ripristino degli elementi fisici e vegetazionali non colturali che compongono il disegno tradizionale del suolo, del paesaggio agrario e delle sistemazioni idraulico-agrarie: terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piani, argini longitudinali e trasversali, forma e dimensione dei campi, rete scolante e solcature, colture arboree, piante arboree non colturali e siepi vive, viabilità campestre.

3. Aree agricole specializzate e intensive

Comprendono ambiti ove una serie di condizioni (rilevanti dimensioni, ridisegno integrale della maglia agraria, formazione di un sistema viario di servizio geometrico e di scala impropria, rimodellamento del suolo, orientamento dei filari a "rittochino") configurano un paesaggio strutturalmente differente da quello tradizionale. In queste aree, nelle previsioni dei futuri rinnovi degli impianti, proposti anche tramite P.A.P.M.A.A., si promuovono le seguenti azioni:

- Limitare la continuità dei vigneti, introducendo cesure ed elementi di connettività ecologica e di infrastrutturazione del paesaggio sia tramite altre colture sia tramite vegetazione non colturale, con l'uso di siepi e di corredo vegetazionale della maglia agraria;
- Riconsiderare l'orientamento dei filari;
- Limitare il rimodellamento del suolo anche tramite l'introduzione delle forme tradizionali dei terrazzamenti e dei muri a retta;
- Prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo.

4. Ecosistemi palustri e fluviali - Gestione idrogeologica del territorio

L'equilibrio idrogeologico e gli elementi di qualificazione del paesaggio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri funzionali e formali con particolare riguardo alle opere di regimazione idraulica, al reticolo idrografico, ai terrazzamenti ed ai ciglionamenti, al mantenimento della viabilità storica e dei sentieri.

Al fine di limitare forme di dissesto causate dalla mancata o insufficiente manutenzione degli assetti colturali tradizionali, dovranno essere conservati i sistemi terrazzati evitando fenomeni di crollo e spancamenti dei muretti, evitando che la vegetazione arbustiva a carattere infestante possa minacciarne la stabilità strutturale e scongiurando la possibilità che l'assenza di manutenzione possa danneggiare le opere idrauliche, causando fenomeni di saturazione del suolo con conseguenti erosioni e crolli.

La prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo viene attuata attraverso la limitazione dei fenomeni di abbandono colturale e la conservazione e la manutenzione delle opere di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti.

La eventuale realizzazione di nuove sistemazioni dovrà rispettare criteri di alta efficienza idraulica, coerenti con i valori paesaggistici del territorio.

Sono comunque da evitare nuove sistemazioni idraulico-agrarie che prevedano il rimodellamento dei versanti, l'impianto di oliveti specializzati e di vigneti a spalliera con sistemazione a rittochino che possono comportare fenomeni di instabilità idrogeologica e determinare gravi conseguenze per il rischio di erosione dei suoli.

5. Edificato rurale

Per gli edifici di interesse storico posti nel territorio rurale e per le relative pertinenze valgono le prescrizioni dei precedenti articoli: Art. 20 - Beni Storico Architettonici, Art. 21 - Edifici specialistici, aggregati e nuclei storici, case sparse di interesse storico.

Per la normativa generale degli interventi ammissibili nel territorio rurale, valgono le prescrizioni dei successivi articoli fino all'Art. 37.

La disciplina degli insediamenti esistenti è riferita ai singoli immobili ed ai complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati, attraverso le schede-norma.

Gli immobili sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfo-tipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico- culturale, paesaggistico o testimoniale.

Art. 29 – Le UTOE del territorio rurale

All'interno delle 5 Unità di Paesaggio che costituiscono le UTOE del territorio rurale comunale, si promuove la valorizzazione delle risorse naturali, ecologiche, ambientali, storico-culturali, agricole ed economiche.

Affinché queste caratteristiche possano assumere il ruolo di vera e propria risorsa economica, occorre contrastare la tendenza all'abbandono e promuovere la riqualificazione degli ambienti rurali.

Con queste finalità, il Piano Operativo promuove:

- Politiche che favoriscano il riutilizzo del patrimonio abitativo, l'accessibilità delle zone rurali in termini di miglioramento della viabilità esistente e dei servizi di trasporto;
- Riattivazione e valorizzazione delle forme di economia agrosilvopastorale e delle economie turistiche e produttive ad esse connesse;
- Azioni che valorizzino la struttura agraria quale elemento identitario dell'ambito;
- Mantenimento delle formazioni boschive.

Direttive comuni a tutte le U.T.O.E. di Paesaggio

Gli interventi realizzabili all'interno delle Unità di Paesaggio devono dimostrare e garantire con adeguate azioni:

- Il mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale, la difesa della risorsa idrogeologica e del suolo, attraverso un sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso delle rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva);
- La tutela integrale dei corridoi ecologici e delle residue forme erosive come i calanchi, le balze e gli impluvi, evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;
- La tutela delle aree boscate, delle alberature isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi;
- La difesa della condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.);
- Il mantenimento della relazione che lega il paesaggio agrario ed sistema insediativo (insediamenti storici, insediamenti ville-fattoria, edilizia rurale storica) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento della vegetazione di corredo e dell'intorno coltivato, il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale, il mantenimento della viabilità minore e la realizzazione di reti di mobilità dolce che rendano maggiormente fruibile il paesaggio;
- La difesa e/o il ripristino degli elementi fisici e vegetazionali non culturali che compongono il disegno tradizionale del suolo, del paesaggio agrario e delle sistemazioni idraulico-agrarie: terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, forma e dimensione dei campi, rete scolante e solcature, colture arboree, piante arboree non culturali e siepi vive, viabilità campestre;
- La tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del territorio, pianificando e razionalizzando gli interventi di trasformazione, al fine di non compromettere la percezione del paesaggio e l'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale, nonché le visuali panoramiche che li riguardano.

A. UTOE P4 – Ambito di paesaggio di Trequanda

Unità di Paesaggio dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Questo ambito di paesaggio (corrispondente al morfotipo rurale 5 dell'invariante IV del PIT) è caratterizzato dalla predominanza di morbidi rilievi collinari occupati prevalentemente da seminativi semplici a maglia agraria medio-ampia di tipo tradizionale e da un sistema insediativo per lo più concentrato sul colmo dei poggi o in posizione di crinale.

Il valore estetico del paesaggio è dato dall'associazione tra morfologie addolcite, valori percettivi prodotti da orizzonti piuttosto estesi con episodi edilizi isolati.

La struttura prevalente è quella tipica del latifondo mezzadrile, storicamente coincidente con un appoderamento di tipo estensivo all'interno di grosse concentrazioni fondiarie.

Dinamiche di trasformazione

Dall'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario è emersa una tendenza all'incremento delle colture intensive, in particolare nella zona ad ovest e sud-ovest di Trequanda, con la creazione di vigneti specializzati che hanno parzialmente modificato la percezione del paesaggio.

Le aree boscate sono prevalentemente a cerrete nella punta a nord del territorio comunale, a leccete a nord del centro storico di Trequanda, misti di sclerofile sempreverdi e latifoglie ad ovest del centro storico a sud del Torrente Rigo.

Direttive specifiche UTOE P4

- Deve essere garantita la tutela della condizione attuale, risultante talvolta da processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.
- Per le colture specializzate di grandi estensioni deve essere garantita una rete di infrastrutturazione rurale articolata, che privilegi modalità d'impianto adeguate alla morfologia dei suoli, introducendo cesure ed elementi di connettività ecologica con l'uso adeguato di elementi di corredo vegetazionale.

B. UTOE P5 - Ambito di paesaggio delle colline centrali e di Piazza di Siena

Unità di Paesaggio dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Questo ambito di paesaggio (corrispondente al morfotipo rurale 4 dell'invariante IV del PIT) è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi a maglia semplificata, in presenza di un'agricoltura collinare in cui la diffusione insediativa e l'erosione dello spazio rurale è molto modesta.

La zona, posta lungo la dorsale di Piazza di Siena, presenta ampie aree boscate, prevalentemente a cerrete.

Dinamiche di trasformazione

Dall'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario non sono emerse modificazioni sostanziali degli assetti colturali.

Nell'unità di paesaggio sono presenti diverse aree estrattive per cave di argilla e di tufo e una cava di materiali calcarei.

Direttive specifiche UTOE P5

- Deve essere garantita la tutela delle condizioni attuali, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo e assicurando il mantenimento delle colture arboree tradizionali, della rete scolante e della forma dei campi.
- La disciplina delle aree interessate da attività estrattive (in corso di escavazione e/o in corso di ripristino ambientale) è trattata nella PARTE 6 - Disciplina del sistema produttivo - Art. 43 Attività estrattive.

C. UTOE P6 – Ambito di paesaggio di Petroio

Unità di Paesaggio del seminativo e oliveto prevalenti di collina

Questo ambito di paesaggio (corrispondente prevalentemente al morfotipo rurale 16 dell'invariante IV del PIT) è quello tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi ove talvolta le colture prevalenti sono inframezzate da vigneti di dimensione variabile. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi.

Il bosco, prevalentemente di cerrete, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi, sia in forma di macchie che di formazioni lineari.

Dinamiche di trasformazione

Dall'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario è emersa una certa tendenza alla semplificazione della maglia colturale con accorpamento dei campi ed incremento del seminativo e dell'incolto, soprattutto nella zona nord di Petroio verso Villa Salimbeni (in prossimità della quale si rileva anche un aumento di vegetazione di "macchia boschiva" derivata da fenomeni di rinaturalizzazione) e nella zona a sud dell'UTOE, lungo il Torrente Trove.

Direttive specifiche UTOE P6

- La gestione e conduzione delle attività agricole in queste aree deve assicurare il mantenimento delle colture arboree tradizionali, della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari e a gruppi isolati, della viabilità campestre.
- Gli interventi in questa unità di paesaggio devono dimostrare e garantire con adeguate azioni la difesa delle colture arboree tradizionali (prevalentemente oliveto) allevate secondo modalità tradizionali, anche con la permanenza di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali.
- Possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi, con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre.

D. UTOE P7 – Ambito di paesaggio di Castelmuzio

Unità di Paesaggio dell'olivicoltura

Questo ambito di paesaggio (corrispondente al morfotipo rurale 12 dell'invariante IV del PIT) copre i versanti e le sommità delle colline con colture arboree di impronta tradizionale.

I paesaggi dell'olivicoltura comprendono sia tessuti di olivicoltura tradizionale terrazzata che di olivicoltura tradizionale non terrazzata, caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione.

Dinamiche di trasformazione

Dall'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario è emersa la sostanziale conservazione delle colture tradizionali, anche con fenomeni di estensivizzazione dei tessuti, e con la presenza di vegetazione arborea lungo le scarpate e gli impluvi, con alberature ed elementi lineari lungo le strade ed i corsi d'acqua, che costituiscono elementi di qualificazione paesaggistica degli agroecosistemi.

Direttive specifiche UTOE P7

Gli interventi in questa unità di paesaggio devono garantire:

- La permanenza del tessuto agrario tradizionale (prevalentemente oliveto), allevato secondo modalità tradizionali e localizzato anche in rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione, del quale costituisce componente strutturale, figurativa e documentaria degli assetti originari;
- La conservazione e la tutela della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi mantenendo i caratteri funzionali e formali delle opere di regimazione idraulica, dei terrazzamenti e dei ciglionamenti.

E. UTOE P8 - Ambito di paesaggio delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio

Unità di Paesaggio del seminativo, del prato e del mosaico culturale di pianura e delle prime pendici collinari. Questo ambito di paesaggio (corrispondente prevalentemente al morfotipo rurale 10 ed in parte ai morfotipi 6 e 19 dell'invariante IV del PIT) è caratterizzato da una maglia agraria ben leggibile, scandita dalla presenza di siepi che si dispongono lungo i confini dei campi e, nella parte a sud-est, da aree e lingue boscate (prevalentemente a cerrete e misto) che si insinuano nel tessuto dei coltivi arborei ed erbacei.

Questa particolare configurazione è prevalentemente espressione di una modalità di sfruttamento agricolo storicamente consolidata, ma talvolta si configura anche come esito di fenomeni di rinaturalizzazione derivanti dall'espansione di siepi ed elementi vegetazionali su terreni in stato di abbandono.

Dinamiche di trasformazione

Dall'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario è emerso che le aree sono state interessate da processi di accorpamento dei prati-pascoli e da semplificazione della maglia dei campi chiusi, soprattutto a sud del territorio comunale in prossimità del Podere S.Ambrogio e nella punta ad ovest di Castelmuzio, mentre nella zona centrale a nord del Torrente Trove permangono assetti colturali tradizionali di tipo misto, con un mosaico più frammentato e più tipicamente collinare, con vigneti e oliveti.

Direttive specifiche UTOE P8

- Sono da tutelare, in quanto rappresentativi degli assetti preesistenti, gli elementi residuati dalla ristrutturazione, le grandi alberature isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi, le siepi alberate lungo le strade di antica formazione.
- Ove ancora presente, si dovrà perseguire la permanenza del tessuto agrario tradizionale (prevalentemente oliveto e vigneto), allevato secondo modalità tradizionali.

Art. 30 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Contenuti del P.A.P.M.A.A.

Il programma aziendale, disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014, è lo strumento fondamentale che costituisce condizione preliminare per la costituzione di titoli abilitativi sul territorio rurale.

Il programma specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ed edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità alla strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, con il PTC e la compatibilità paesaggistica degli interventi in esso contenuti con il PIT.

Non sono ammessi P.A.P.M.A.A. che prevedano la realizzazione di edifici rurali eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.

Il programma aziendale, contiene i dati previsti dalla normativa vigente, con particolare riguardo a:

1. Descrizione della situazione attuale dell'azienda:

- Superficie fondiaria aziendale, superficie agraria utilizzata con i relativi ordinamenti colturali, ore lavoro, impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali;
- Individuazione degli edifici esistenti con specificazione di ubicazione, Volumi Edificati complessivi (VE) e Superfici Calpestabili (Scal), legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo, nonché dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti quale alternativa alla nuova edificazione, in relazione alla loro coerenza tipologica rispetto alle esigenze produttive;
- Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali eventualmente oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, nei rispetto dei contenuti del PIT/PPR.

B. Descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime:

- Utilizzazione delle superfici aziendali, ordinamenti colturali adottati, eventuali ulteriori attività programmate connesse a quelle agricole;
- Eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate che garantiscano la qualità del territorio rurale ed eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici, coerenti con il contesto paesaggistico;
- Impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.

C. Descrizione degli interventi edilizi necessari per l'imprenditore agricolo, per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato, evidenziando:

- Edifici esistenti e relative pertinenze, ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità dell'azienda e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata;
- Edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, Volumi Edificati (VE) e Superfici Calpestabili (Scal), tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- Edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici o di mutamento della destinazione d'uso agricola;

D. Verifica di conformità degli interventi programmati alla vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune.

E. Indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso;

La collocazione di nuovi edifici rurali all'interno delle aree di pertinenza agricola paesaggistica di Beni storico-architettonici ed Edifici specialistici è consentita alle condizioni di cui ai precedenti artt. 20 e 21.

In linea con le condizioni statuarie del PTC e con il PIT/PPR, i P.A.P.M.A.A. devono contenere apposita relazione che dia conto dei tipi e degli stati del paesaggio, e dimostri il rispetto degli *Obiettivi di qualità e direttive* contenuti nella relativa SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO n. 17 - Val d'Orcia e Val d'Asso del PIT.

2. Individuazione delle superfici fondiarie minime

Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire tramite i P.A.P.M.A.A. la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, sono le seguenti:

- a) 0,8 ettari per colture orto-floro-vivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 10 ettari per i castagneti da frutto l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici, le superfici fondiarie minime di cui al comma precedente sono ridotte del 30 per cento.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal comma precedente.

3. Contenuti della convenzione o atto unilaterale d'obbligo del P.A.P.M.A.A.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, che costituiscono parte integrante del P.A.P.M.A.A., contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo al rispetto dei seguenti punti:

- Effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- Non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- Non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione (tale impegno non può essere modificato da eventuali variazioni del Programma);
- Non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- Realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- Assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

Il programma aziendale ha durata decennale e può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, o in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti culturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:

- Non comportino incremento della superficie calpestabile complessiva di nuova realizzazione;
- Non comportino aumento oltre il 20% di superficie calpestabile per singolo edificio di nuova realizzazione;
- Non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
- Non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.

Le disposizioni di cui al precedente comma, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli sopra indicati, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.

Non costituiscono altresì modificazione del programma aziendale gli aggiustamenti di confine per divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995.

4. Criteri per l'inserimento nei P.A.P.M.A.A. degli interventi di miglioramento per la tutela e la valorizzazione ambientale e per la salvaguardia dei caratteri ecosistemici del paesaggio

In linea con i contenuti del PIT/PPR, gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e per la valorizzazione ambientale sono finalizzati:

- Alla manutenzione ed al mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica;
- Al mantenimento o ripristino di condizioni atte a limitare il dilavamento dei suoli;
- Al mantenimento o all'incremento di habitat naturali o semi-naturali atti a offrire alimentazione, ricovero e siti di riproduzione alla fauna selvatica;
- Alla eliminazione di elementi estranei al paesaggio agrario tradizionale (linee telefoniche, elettriche etc.);
- Al risparmio idrico, all'uso sostenibile di fonti rinnovabili di energia, alla selezione ed al riciclaggio dei rifiuti.

Le risorse censite nel P.A.P.M.A.A. per il miglioramento fondiario, per la tutela e per la valorizzazione ambientale riguardano:

- Formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
- Alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- Individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- Formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- Corsi d'acqua naturali o artificiali;
- Rete scolante artificiale principale;
- Particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- Manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- Viabilità rurale esistente.

Possono essere oggetto di intervento eventuali aree interessate da fenomeni di erosione accelerata non riconducibili alle geomorfe, né a biancane, né a calanchi, in quanto formazioni di interesse paesistico.

Non sono considerati interventi di sistemazione ambientale gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

5. P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

Hanno valore di piano attuativo i P.A.P.M.A.A. che prevedano una o più delle seguenti condizioni:

- Nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni rurali nelle aree di pertinenza agricola paesaggistica dei BSA;
- Nuova edificazione per una superficie edificabile SE pari o superiore a 2.000 mq. per gli annessi agricoli all'esterno dei contesti del comma precedente;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente da attuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1, sostituzione edilizia e/o trasferimento di volumetrie, che interessino una superficie edificabile superiore a 2.000 mq.
- Ristrutturazione urbanistica che comporti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

La collocazione di nuovi edifici rurali all'interno delle aree di pertinenza agricola paesaggistica di Beni storico-architettonici e degli Edifici specialistici è consentita alle condizioni di cui ai precedenti Artt. 20 e 21.

Nel caso di P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme tecniche e dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio, con particolare riguardo alla descrizione degli interventi edilizi necessari evidenziando:

- Gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- Gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- Gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola, previsti.

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola tramite P.A.P.M.A.A.

Fatto salvo quanto contenuto nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, possono essere consentiti i seguenti interventi, maggiormente esplicitati nel successivo Art. 32 delle N.T.A.:

- Trasferimenti di volumetrie ed addizioni volumetriche;
- Trasformazioni di annessi agricoli in unità abitative in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.
- Ristrutturazioni urbanistiche.

Gli interventi di cui al comma precedente sono sempre assoggettati alle seguenti condizioni:

- a) siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;
- b) siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dalle vigenti normative.

7. Norme per la costruzione di nuovi edifici rurali tramite P.A.P.M.A.A.

Le nuove edificazioni, ove ammesse, potranno avvenire solo nel rispetto di quanto indicato dall'art. 73 della L.R. 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione e a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'Art. 74 della L.R. 65/2014.

7.1 - Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo (Art. 73 co. 2 L.R. 65/2014)

La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita soltanto previa approvazione di P.A.P.M.A.A., se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, e solo nel caso in cui siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti.

Nel programma, al fine di dimostrare che la realizzazione di un nuovo edificio abitativo è necessaria alle proprie esigenze, l'imprenditore agricolo professionale deve soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:

- a) avere necessità di risiedere sul fondo;
- b) avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessitano di risiedere sul fondo;
- c) avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.

In alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi potrà essere consentita la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, purché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto al rispetto dei seguenti punti:

- Nel programma aziendale deve essere dimostrata il rispetto della quota di ore lavorative annue stabilite dalle vigenti disposizioni di leggi e regolamenti.
- Il progetto per la realizzazione di nuove residenze rurali deve rispettare le seguenti indicazioni:
 - a) i progetti devono privilegiare localizzazioni che consentano il massimo rispetto della morfologia dei terreni, comportando movimenti terra limitati allo stretto indispensabile (scavi o movimenti terra inferiori a ml. 1,50);
 - b) il richiedente deve sottoscrivere con atto d'obbligo il vincolo della destinazione agricola. Nel caso di frazionamento dei fondi sui quali siano stati realizzati, negli ultimi dieci anni, nuovi edifici rurali ad uso abitativo non sono consentiti ulteriori nuovi edifici su tutti i terreni risultanti per i venti anni successivi al

frazionamento, fatto salvo quanto indicato all'Art. 76 commi 2, 3 e 4 L.R. 65/2014. Per i trasferimenti di fondi agricoli effettuati prima dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014, rimane fermo il divieto di edificazione per i dieci anni successivi al frazionamento;

- c) nei casi in cui non sia possibile realizzare il collegamento alla pubblica fognatura, previa valutazione di compatibilità idrogeologica, lo smaltimento dovrà essere garantito con la realizzazione di impianti di depurazione individuali, prediligendo sistemi chiusi di tipo naturale che evitino l'infiltrazione nel suolo, come la fitodepurazione;
- d) le soluzioni architettoniche ed impiantistiche devono essere mirate allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
- e) i nuovi edifici dovranno essere progettati in continuità con la tradizione architettonica locale, tenendo conto delle tipologie edilizie e dei materiali ricorrenti nell'ambito del territorio comunale, prediligendo impianti planivolumetrici improntati alla massima semplicità, con piante regolari, evitando articolazioni volumetriche complesse e stili non riconducibili all'architettura rurale tradizionale.

Localizzazione rispetto ai caratteri del paesaggio in conformità alla disciplina del PIT/PPR:

Al fine di salvaguardare e di valorizzare il carattere multifunzionale del paesaggio rurale e le sue elevate valenze estetico-percettive, gli interventi dovranno dimostrare:

- La conservazione delle relazioni tra il paesaggio agrario e l'insediamento rurale, preservando le funzioni di connettività ecologica, l'integrità morfologica degli elementi costitutivi e dell'intorno coltivato;
- La conservazione dei caratteri strutturanti del paesaggio rurale storico attraverso la salvaguardia delle sue eccellenze e dei loro intorni, con particolare riguardo ai beni storico architettonici, ai complessi delle ville-fattoria, agli aggregati ed all'edilizia specialistica storica.

I nuovi interventi dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Il posizionamento deve essere tale da limitare l'impatto visivo ed ambientale, evitando la collocazione in posizioni di crinale, sulla sommità di rilievi collinari e comunque in situazioni di "emergenza visiva".

Salvo i casi espressamente disciplinati dalle schede-norma e dagli Artt. 20 e 21 delle presenti norme, l'ubicazione dei nuovi edifici ad uso abitativo deve prioritariamente essere scelta in prossimità o in aderenza ai fabbricati esistenti.

Parametri edilizi:

La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa nel territorio rurale non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile (SU). In particolare è prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie utile abitabile o agibile massima di mq. 110 per nuclei familiari di 4 persone
Per famiglie di oltre quattro persone la superficie è incrementata del 10% per ogni componente in più
- Piani fuori terra: 2 (non è ammessa la realizzazione di mansarde e di volumi interrati)
- Altezza massima: ml. 6,50
- Distacco minimo dai confini: ml. 6
- Distacco minimo tra fabbricati: ml. 12.

Strutture e materiali:

Le muraure perimetrali degli edifici dovranno essere realizzate privilegiando le tonalità chiare per le parti intonacate (nella gamma dei colori della terra di Siena o della terra d'ocra) e l'impiego di muratura in pietra locale mantenuta a vista. Le connessioni tra gli elementi murari in pietra dovranno essere eseguite con malta bastarda a basso tenore di cemento di tipo bianco misto a sabbia "gialla" di cava.

E' vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto, di scale esterne rispetto al filo della facciata ed alla sagoma dell'edificio.

Eventuali portici, loggiati o limonaie concorrono a tutti gli effetti alla determinazione della superficie complessiva per stabilire l'eventuale assoggettamento del P.A.P.M.A.A. a piano attuativo. Essi saranno preferibilmente posti all'interno della sagoma dell'edificio o comunque integrati per forma e materiali all'edificio principale.

E' possibile la creazione di locali interrati, da adibire unicamente a rimesse, cantine e depositi.

La sistemazione delle aree pertinenziali ed il relativo sistema di illuminazione deve essere espressamente prevista nella redazione delle norme P.A.P.M.A.A. e deve evitare forme di inquinamento luminoso.

Coperture:

Le coperture devono essere improntate alla massima semplicità e devono essere esclusivamente a capanna o a padiglione con esclusione di sfalsamenti delle falde. La pendenza delle falde non potrà superare il 32%.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole e coppi invecchiati o di recupero. I comignoli dovranno essere di foggia tradizionale eseguiti con muratura di mattoni.

Al fine di poter accedere alla copertura è ammessa la realizzazione di lucernari o botole complanari alla falda. È vietata la realizzazione di abbaini e terrazze a tasca.

Gli sporti di gronda dovranno essere di dimensioni contenute, non superiori ai 50 cm di aggetto, realizzati con sistemi tradizionali tramite mensole in legno e sovrastante mezzana in cotto, oppure con muratura di mattoni e mezzane nei formati e disegni tipici locali.

I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in rame.

Infissi e/o serramenti esterni:

Le finestre ed i portoni dovranno avere forme e dimensioni tradizionali, realizzati in legno tenuto al vivo e trattato o tinteggiato nelle tonalità di colore tipiche della zona; le persiane potranno essere eseguite in legno tinteggiato

sempre con tonalità tradizionali. Non è ammessa la realizzazione di scuri esterni. Le eventuali inferriate dovranno avere un disegno geometrico semplice.

7.2 - Costruzione di nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A. (Art. 73 co. 4 L.R. 65/2014)

La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli è consentita, qualora commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola, previa presentazione di P.A.P.M.A.A. e dei successivi atti abilitativi.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto al rispetto dei seguenti punti:

- a) Dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi con gli obiettivi di tutela e di salvaguardia dell'ambiente, la coerenza con le risorse del territorio e con la disciplina del PIT/PPR;
- b) Salvo i casi espressamente disciplinati dalle schede-norma e dagli Artt. 20 e 21 delle presenti norme (Beni Storico Architettonici, Edifici specialistici, Case sparse di interesse storico) l'ubicazione dei nuovi annessi deve prioritariamente essere scelta in prossimità o in aderenza ai fabbricati esistenti. Il posizionamento deve essere tale da limitare l'impatto visivo ed ambientale, evitando la collocazione in posizioni di crinale, sulla sommità di rilievi collinari e comunque in situazioni di "emergenza visiva";
- c) I progetti devono privilegiare localizzazioni che consentano il massimo rispetto della morfologia dei terreni, comportando limitati movimenti di terra (scavi o movimenti terra inferiori a ml. 1,00);
- d) La realizzazione è subordinata all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dalle norme.

In particolare gli interventi si dovranno uniformare alle seguenti prescrizioni:

Struttura e murature perimetrali:

Gli annessi devono essere progettati secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo dell'annesso. Potranno essere eseguiti con struttura portante prefabbricata (compatibile con le loro dimensioni). Non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo. E' ammessa unicamente la realizzazione di un servizio igienico di superficie netta massima mq. 1,50 dotato esclusivamente di lavabo e wc, fatte salve specifiche esigenze di carattere igienico sanitario per annessi destinati alla trasformazione di prodotti agricoli.

Le pareti perimetrali dovranno essere tinteggiate nei colori tradizionali (tonalità della terra di Siena o ocra) sia nel caso di struttura completamente prefabbricata che di edificio realizzato in muratura tradizionale di blocchi di laterizio. I pilastri dei fienili dovranno essere opportunamente rivestiti con listelli di mattone pieno tradizionale. Per particolari tipologie di edifici quali box e stalle per cavalli è ammessa la realizzazione di pareti perimetrali in legno al vivo opportunamente trattato.

Altezza massima:

H massima di ml. 4,00 in gronda, salvo imperative esigenze tecniche da dimostrare in sede di P.A.P.M.A.A.

Distanza dai confini

- Distacco minimo dai confini: ml. 6
- Distacco minimo tra fabbricati: ml. 12
- Qualora l'annesso sia adibito a stalla per bovini, equini, suini, ovini, la distanza dai fabbricati ad uso residenziale non potrà essere inferiore a ml. 50.

Coperture:

Dovranno essere del tipo a una falda o a capanna con due falde aventi la pendenza massima del 32%. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio con tegole e coppi. I canali di gronda e i discendenti saranno in rame. E' consentita la copertura con solaio piano solo nel caso in cui questo sia ricoperto da terreno vegetale.

Serramenti e/o infissi:

Le aperture devono essere realizzate con misure e con forme strettamente necessarie all'utilizzo agricolo. Gli infissi dovranno essere opportunamente verniciati.

In conformità all'art. 81 della L.R. 65/2014:

1. Gli annessi con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 possono mutare destinazione, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.
3. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Art. 31 – Norme per la costruzione di annessi e l'installazione di manufatti in assenza di P.A.P.M.A.A. Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale da parte degli imprenditori agricoli

31.1 - Costruzione di annessi da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione di P.A.P.M.A.A. (Art. 73 co.5 L.R. 65/2014)

Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. e annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui al precedente art. 30 punto 2, alle condizioni di cui all'art. 6 del Regolamento 63/R.

Gli annessi costruiti ai sensi del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

I manufatti possono essere realizzati a condizione che:

- Le aree di trasformazione siano esterne alle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici e degli Edifici Specialistici, salvo quanto espressamente disposto dalle schede-norma dell'edificato esistente;
- Che i fondi siano sprovvisti di annessi agricoli o ne siano provvisti con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dalle norme per classi di superficie fondiaria. In questo caso, ove possibile, è auspicabile l'ampliamento del manufatto già esistente;
- Che non abbiano alcuna dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

La superficie degli annessi agricoli da correlare alle superfici coltivate, in ragione degli ordinamenti colturali, non può essere superiore a:

Tipo di coltura	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta massima dei manufatti (mq)
Culture orto-florovivaistiche	Fino a 5.000	30
Culture orto-florovivaistiche	Tra 5.000 e 8.000	50
Vigneti e frutteti in coltura specializzata	Fino a 15.000	30
Vigneti e frutteti in coltura specializzata	Tra 15.000 e 30.000	50
Oliveto in coltura specializzata seminativo irriguo	Fino a 20.000	30
Oliveto in coltura specializzata seminativo irriguo	Tra 20.000 e 40.000	50
Seminative e prato	Fino a 30.000	30
Seminative e prato	Tra 30.000 e 60.000	50

Nel caso di frazionamento della proprietà fondiaria intervenuta successivamente alla data di approvazione della presente norma, la costruzione di annessi agricoli è consentita solo per superfici fondiarie derivate, superiori a mq. 5000.

Gli annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Unico piano con altezza massima interna dal pavimento al centro della copertura non superiore a 3,5 ml;
- Copertura a capanna, con pendenza del 30%, senza plafond o sopalcature interne anche parziali;
- L'accesso deve avvenire direttamente dal piano terra dell'edificio;
- Le luci sono ammesse per un numero massimo di 4, con altezza da terra minima pari a 1,20 e massima pari a 2,50 ml; la larghezza non può superare ml. 0,70;
- All'esterno dell'edificio non devono realizzarsi né aggetti, né piattaforme o simili;
- Non sono ammessi materiali prefabbricati di lamiera e/o con parti strutturali in lamiera o fibrocemento.

Distanza dai confini

- Distacco minimo dai confini: ml. 6
- Distacco minimo tra fabbricati: ml. 12
- Qualora l'annesso sia adibito a stalla per bovini, equini, suini, ovini, la distanza dai fabbricati ad uso residenziale non potrà essere inferiore a ml. 50.

La costruzione degli annessi è consentita solo con l'utilizzo di materiali tipici dei luoghi.

In particolare la struttura muraria dovrà essere eseguita in muratura mista con pietrame locale.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito con tegole e coppi, gli infissi e /o i serramenti esterni dovranno essere in legno. Gli sporti di gronda dovranno essere di dimensioni contenute, non superiori ai 30 cm di aggetto, realizzati nei tradizionali sistemi con mensole di legno e sovrastante mezzana in cotto oppure in muratura di mattoni e mezzane nei formati e disegni tipici locali. I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

I manufatti non potranno avere alcun tipo di dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, e dovranno essere collocati in posizione tale da limitarne il più possibile la visibilità e l'impatto nel contesto rurale ed ambientale.

E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico di dimensione massima mq. 1,5 dotato esclusivamente di lavabo e wc.

Al fine di garantire la conduzione dell'attività agricola, il presidio del territorio ed il mantenimento del paesaggio e dell'ambiente rurale, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare o trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca:

- di non modificare la destinazione d'uso dei nuovi annessi rurali;
- di non alienare separatamente dalla costruzione, il fondo alla cui capacità produttiva è riferito l'annesso agricolo;
- di rimuovere gli annessi agricoli al cessare dell'attività agricola;
- le sanzioni da applicare in caso di inadempimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.

31.2 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A.

Gli imprenditori agricoli possono realizzare manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda ma che non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Tali manufatti, in base alla durata e alla necessità di realizzazione, sono distinti come segue:

- Manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 co.1 L.R. 65/2014);
- Manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 co. 3 lettera a L.R. 65/2014);
- Manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 co. 3 lettera b L.R. 65/2014).

A. Manufatti aziendali e serre temporanei per un periodo inferiore a due anni

I manufatti saranno realizzati con struttura in materiale leggero, semplicemente appoggiato al suolo (le opere di ancoraggio di tali manufatti non potranno comunque comportare la modificazione dello stato dei luoghi).

L'installazione potrà avvenire alle condizioni di cui all'art. 70 co.1 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione 63R/2016 e con le limitazioni di cui agli Artt. 20 e 21 delle presenti norme.

I manufatti non potranno avere alcun tipo di dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e dovranno essere collocati in posizione tale da limitarne il più possibile la visibilità e l'impatto.

L'installazione viene effettuata previa comunicazione indirizzata al Comune che deve contenere, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, una relazione redatta da tecnico abilitato che illustri le caratteristiche dimensionali e tecniche del manufatto e le effettive esigenze temporanee dell'azienda.

B. Manufatti e serre temporanei per un periodo superiore a due anni (art. 70 co.3 lett. a L.R. 65/14)

L'installazione per un periodo superiore a due anni di serre e di altri manufatti per lo svolgimento delle attività agricole è consentita agli imprenditori agricoli, secondo le disposizioni di cui all'art. 70 co.3 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione 63R/2016 e con le limitazioni di cui agli Artt. 20 e 21 delle presenti norme, a condizione che siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie e non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.

I manufatti non potranno avere alcun tipo di dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo e dovranno essere collocati in posizione tale da limitarne il più possibile la visibilità e l'impatto.

L'installazione viene effettuata previo ottenimento dei titoli abilitativi comunali (o presentazione della segnalazione certificata di inizio attività) tramite la presentazione di un progetto che contenga, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa dei manufatti, le opere di mitigazione previste, ed una relazione tecnica che ne illustri le caratteristiche dimensionali, i materiali utilizzati e le effettive esigenze temporanee dell'azienda.

C. Manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (Art. 70 co. 3 lett. b L.R. 65/2014)

Non è soggetta alla presentazione del Programma Aziendale la realizzazione di manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo e che possono essere mantenuti per tutta la durata delle attività dell'azienda. La realizzazione di questi manufatti è riferibile alle seguenti fattispecie:

- a. silos;
- b. tettoie, strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di materiali;
- c. concimaie, basamenti o platee;
- d. strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- e. serre fisse;
- f. volumi tecnici ed altri impianti;
- g. manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- h. vasche di raccolta liquami prodotti da allevamenti aziendali, vasche di accumulo acque per uso agricolo;
- i. strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

Nel caso di manufatti di cui alla lettera g) le dimensioni massime ammissibili saranno pari a 80 metri quadrati di superficie calpestabile. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici calpestabili non deve essere superiore a 80 metri quadrati.

La realizzazione dei manufatti è soggetta a permesso di costruire da presentare allo sportello unico del Comune ed è soggetta alle normative vigenti, alle disposizioni di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014, al regolamento di attuazione 63R/2016 ed alle limitazioni di cui agli Artt. 20 e 21 delle presenti norme.

La richiesta del permesso di costruire deve contenere in particolare la dichiarazione della specifica attività per cui si rende necessaria la realizzazione del manufatto.

Il progetto deve contenere, oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa, le opere di mitigazione previste, ed una relazione tecnica che ne illustri le caratteristiche dimensionali, i materiali utilizzati e le effettive esigenze dell'azienda.

I materiali e le finiture devono essere coerenti con la tradizione architettonica locale, tenendo conto delle tipologie ricorrenti nell'ambito del territorio comunale.

31.3 – Manufatti per l'equiturismo

E' consentita la realizzazione di manufatti che integrino le funzioni agricole con attività per la fruizione del territorio rurale attraverso la pratica dell'equiturismo, le escursioni e le attività all'aperto.

Le funzioni consentite comprendono la costruzione di maneggio, recinti per cavalli ed annessi di servizio.

Per i box e per le stalle per cavalli è ammessa la realizzazione di pareti perimetrali in legno al vivo opportunamente trattato.

- Le dimensioni dei recinti, delle scuderie e degli annessi di servizio saranno quella strettamente necessarie a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola;
- La superficie utile lorda complessiva di tettoie, scuderie e altri annessi di servizio, se di nuova costruzione deve rispettare il limite di 20 mq per ettaro
- Distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e di almeno 50 metri dalle abitazioni di terzi
- L'azienda agricola non deve disporre di altre strutture utilizzabili allo stesso scopo;
- Gli interventi dovranno osservare criteri localizzativi conformi alla disciplina del PIT/PPR e dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, dimostrando la compatibilità con la tutela dell'ambiente e la coerenza con i caratteri del paesaggio;
- La difesa della risorsa suolo deve essere promossa anche attraverso un sistema di regimazione delle acque che non interferisca con i criteri di tutela degli acquiferi.
- I progetti devono privilegiare localizzazioni che mantengano l'integrazione con la tessitura agraria esistente e che consentano il massimo rispetto della morfologia dei terreni, limitando i movimenti di terra allo stretto indispensabile (scavi o movimenti terra inferiori a ml. 1,50);
- Il titolare dell'azienda deve impegnarsi a rimuovere i manufatti al termine della validità del programma aziendale o al cessare dell'attività.

31.4 - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale da parte degli imprenditori agricoli

E' ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione artigianale o commerciale da parte dell'imprenditore agricolo, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e delle altre normative di settore.

L'utilizzo degli immobili è consentito anche per periodi di tempo determinati.

a. Utilizzo senza opere

Laddove non si renda necessaria la realizzazione di opere edilizie, l'imprenditore agricolo trasmette, preventivamente all'utilizzo, apposita comunicazione allo sportello unico del comune attestante il rispetto delle normative igienico sanitarie, di settore e del regolamento edilizio vigente.

La comunicazione deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- Individuazione catastale dell'immobile;
- Dichiarazione della necessità dell'utilizzo dell'immobile a fini agricoli in coerenza con l'ordinamento produttivo/colturale e le dimensioni aziendali;
- Dichiarazione del rispetto delle normative igienico-sanitarie e di settore e in relazione alle attività previste;
- Titolo che legittima la proprietà dell'immobile o, in alternativa, gli estremi del contratto di locazione.

b. Utilizzo con opere edilizie

Qualora per l'utilizzo degli immobili si renda necessario eseguire opere edilizie, i contenuti della comunicazione di cui al comma precedente dovranno integrare la documentazione prevista dalla normativa vigente per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Gli immobili, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale, ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.

L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

Art. 32 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Gli interventi edilizi nell'edificato rurale sono quelli previsti dalle schede-norma di cui all'elaborato "Schede TERR_RUR" per gli edifici ivi elencati.

Per gli edifici non schedati e per quelli riconosciuti di scarso valore storico, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia testimoniale, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 22, comma C, punto 1, compatibili con le declinazioni della L.R. 65/2014.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio a destinazione agricola sono soggetti alle seguenti condizioni generali:

1. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Sono sempre consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano tutelati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di tipo **R1** di cui all'art. 9 punto 9.1:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, all'adeguamento per le esigenze dei disabili, interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica.

2. Ristrutturazione edilizia conservativa

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **R2** ed **R3** di cui all'art. 9 punti 9.2 e 9.3 eventualmente collegati al recupero di superfici e volumi interni al fabbricato non utilizzati per fini abitativi, sono ammessi se finalizzati al mantenimento della destinazione d'uso agricola.

In caso di P.A.P.M.A.A. che preveda la deruralizzazione di edifici aziendali, il conseguimento della destinazione residenziale è consentito per quegli edifici in cui risultino già presenti delle abitazioni, anche se solo in parte.

Le riorganizzazioni distributive interne ammesse non devono riguardare gli elementi strutturali orizzontali e si devono limitare a lievi modifiche che non pregiudichino l'assetto statico dell'immobile.

La realizzazione di lucernari o botole complanari alla falda è consentita negli edifici rurali unicamente nei casi per i quali la normativa ne preveda l'obbligo, per poter accedere alla copertura.

Gli interventi di tipo **R3** di cui all'art. 9 punto 9.3 che prevedano la modifica degli elementi strutturali dovranno evitare interventi di totale svuotamento dell'involucro edilizio. Saranno consentite modifiche strutturali che non alterino l'assetto generale e non arrechino pregiudizio alla statica complessiva del fabbricato.

3. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo **Rr1** di cui all'art. 9 punto 9.4 che prevedano la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici rurali dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- Dovrà essere dimostrata la presenza di situazioni di degrado e di fatiscenza tali da giustificare l'impossibilità di procedere con qualunque operazione di risanamento dei fabbricati;
- La ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire in conformità all'originario per destinazione, collocazione e ingombro planivolumetrico, utilizzando materiali tradizionali locali.
- L'adeguatezza degli interventi dovrà essere documentata da una dettagliata descrizione dello stato dei luoghi e da indagini e ricerche storiche.

2. Gli interventi di tipo **Rr1** che prevedano la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

- In assenza di P.A.P.M.A.A., sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale gli interventi che comportano la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, purché che non rivestano valore tipologico storico o documentale, e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento. I trasferimenti di volumetrie non potranno eccedere per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con gli interventi di addizione volumetrica del successivo punto 4.
- Tramite P.A.P.M.A.A. potrà essere dimostrata la necessità di trasferimenti di volumetrie superiori a quelle del punto precedente, sempreché si tratti di manufatti di nessun valore storico-testimoniale;
- Il Piano Operativo prevede tramite le schede-norma i casi nei quali è obbligatoria la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificato;
- I volumi relativi a manufatti precari e tettoie, anche se legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti e integralmente recuperati soltanto a condizione che venga dimostrata la necessità tramite P.A.P.M.A.A. e sia mantenuta la destinazione attuale o per attività connesse a quella agricola.
- Gli annessi che abbiano subito crolli a causa di eventi naturali o accidentali possono essere ricostruiti previa adeguata indagine storico-documentale che ne dimostri la consistenza, rispettando le forme e le caratteristiche originarie.
- Gli interventi sui manufatti secondari devono comunque salvaguardare la consistenza tipologica ed architettonica del corpo principale dell'edificio e l'integrità dei caratteri di valore storico e documentale.

4. Interventi di addizione volumetrica

Gli interventi **Ra1** di addizione volumetrica di cui all'art. 9 punto 9.5 per l'ampliamento di edifici abitativi agricoli e di annessi sono soggetti alle seguenti condizioni:

a) Imprenditori agricoli-professionali

- In assenza di P.A.P.M.A.A., sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale le addizioni volumetriche una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi sugli annessi agricoli.
- Previa redazione di P.A.P.M.A.A., potranno essere consentiti ampliamenti volumetrici che eccedano quelli previsti al punto precedente.

b) Edifici rurali non detenuti da imprenditori agricoli professionali

Per gli edifici rurali non detenuti da imprenditori agricoli professionali ricompresi nelle casistiche dell'art.22 delle presenti N.T.A. (edifici di scarso valore storico e/o edifici non ricompresi nella schedatura dell'edificato) sono ammissibili interventi per addizioni funzionali e per ampliamenti una tantum, nel limite del 10 per cento del volume esistente fino ad un massimo di 100 metri cubi totali.

Gli interventi di addizione volumetrica sono soggetti inoltre alle seguenti prescrizioni generali:

- Gli interventi non devono ricadere all'interno delle aree di pertinenza edilizia di Beni Storico-architettonici o di Edifici Specialistici e, qualora interessino le aree di pertinenza agricola paesaggistica sono soggetti alle limitazioni di cui ai precedenti artt. 20 e 21, in particolare ai rispettivi punti C "Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza";
- Gli edifici non devono essere già stati oggetto di ampliamenti o trasferimenti di volumetrie in riferimento alle previgenti normative;
- Le addizioni funzionali per realizzare servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali devono di norma integrarsi con l'impianto planivolumetrico complessivo dell'edificio, evitando la creazione di corpi immediatamente identificabili come "aggiunte". Al fine di non alterare i prospetti principali degli edifici dovrà essere privilegiata la collocazione tergale;
- Il rialzamento del sottotetto non è di norma consentito negli edifici rurali; è prevista la possibilità di lieve modifica del livello di imposta della copertura unicamente per motivi di adeguamento alla normativa antisismica, purché si limiti ad un massimo di 30 cm e solo per edifici che non presentino caratteristiche di valore storico-architettonico;
- Gli interventi non potranno comportare la creazione di nuovi vani scala esterni al fabbricato;
- I volumi da realizzare dovranno rifarsi alla conformazione tipologica e strutturale dell'esistente nella organizzazione dei prospetti, delle aperture e nell'assetto delle coperture, prevedendo l'utilizzo di materiali costruttivi tradizionali;
- Gli interventi non devono comportare il mutamento della destinazione d'uso agricola.

5. Interventi di sostituzione edilizia

L'ammissibilità degli interventi di Sostituzione edilizia **Ra2** di cui all'art. 9 punto 9.6 è indicata nelle schede-norma dell'edificato esistente "Schede TERR_RUR" per gli edifici ivi elencati e nelle presenti N.T.A.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ove previsti, possono prevedere un contestuale ampliamento dell'esistente nella misura massima del 10%, non cumulabile con interventi di addizione volumetrica già definiti per la classe precedente Ra1.

Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e di ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

Eventuali interventi di sostituzione edilizia sugli edifici e manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, sono dimensionati valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Qualora sia dimostrato tramite P.A.P.M.A.A. che tutti gli edifici e gli annessi aziendali sono stati recuperati e vengono interamente utilizzati, è prevista la possibilità di procedere con demolizione e ricostruzione degli annessi, anche con eventualmente accorpamento all'interno dell'area di pertinenza agricola. Possono essere interessati dagli interventi solo quegli annessi aziendali che non presentino caratteristiche di interesse architettonico e/o storico-documentale.

Gli annessi agricoli di recente realizzazione con superficie superiore a 600,00 mq e con valore storico-architettonico nullo, anche inutilizzati o deruralizzati, potranno essere oggetto di sostituzione edilizia se gli interventi sono destinati al mantenimento della destinazione agricola ed attività a questa connesse, e dovranno essere adeguatamente considerati nella redazione di P.A.P.M.A.A. se costituenti parte del patrimonio immobiliare dell'Azienda agricola tenuta alla presentazione dello stesso programma, nel rispetto di quanto previsto all'art. 30 co. 5 delle N.T.A.

6. Incremento di unità residenziali abitative

L'incremento di unità residenziali abitative Mui di cui all'art. 9 punto 9.9 è ammesso alle seguenti condizioni:

- a) *In assenza di P.A.P.M.A.A.* l'incremento di unità abitative è consentito unicamente per edifici già adibiti anche parzialmente a residenza e ferma restando la destinazione agricola;
- b) *In presenza di P.A.P.M.A.A.* l'incremento di unità abitative è consentito qualora il programma ne dimostri la necessità. In tale caso è ammissibile anche la trasformazione di annessi in unità abitative in alternativa alla costruzione di nuovi edifici.

L'incremento di unità residenziali è soggetto inoltre alle seguenti condizioni generali:

- In presenza di P.A.P.M.A.A., dovranno essere mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
- Dovranno in ogni modo essere salvaguardati i caratteri storico-testimoniali dell'edificio;
- Le unità abitative derivate non potranno avere SCal (SU+SA) inferiore a 80 mq.
- Dovrà essere garantita per ogni unità abitativa, all'interno del fabbricato o in eventuali annessi già esistenti, la disponibilità di idonei locali atti al deposito di mezzi e attrezzi per la cura degli spazi aperti pertinenziali.
- La suddivisione delle relative aree di pertinenza edilizia dovrà avvenire nel rispetto della tessitura e dell'orografia dei terreni e la relativa delimitazione non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc.

7. Interventi su edifici agricoli finalizzati allo svolgimento di attività agrituristiche

Per lo svolgimento delle attività agrituristiche, restano ferme le limitazioni e le prescrizioni delle vigenti norme in materia di disciplina del territorio e le disposizioni sugli interventi edilizi per lo svolgimento delle attività agrituristiche, di cui all'art. 18 della L.R. 23.06.2003 n. 30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana" ed al relativo regolamento di attuazione 3 agosto 2004, n. 46/R e s.m.i.

L'imprenditore agricolo che abbia eseguito interventi edilizi sugli edifici aziendali finalizzati allo svolgimento dell'attività agriturbistica si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione delle seguenti tipologie di interventi:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1, compreso i ripristini di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi per trasferimenti di volumetrie, anche non eccedenti per singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente;
- Interventi Ra2 di sostituzione edilizia.

Art. 33 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Gli interventi edilizi consentiti nell'edificato rurale ad uso non agricolo sono quelli previsti dalle schede-norma per gli edifici ivi elencati, compatibili con le declinazioni della L.R. 65/2014.

Per gli edifici non schedati e per tutti gli altri edifici di scarso valore storico, a condizione che siano condotti nel rispetto dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 22, comma C, punto 2.

Gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio a destinazione non agricola sono soggetti alle seguenti condizioni generali:

a. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di tipo **R1** di cui all'art. 9 punto 9.1, a condizione che siano tutelati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, all'adeguamento per le esigenze dei disabili, interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica.

b. Ristrutturazione edilizia conservativa

Fatte salve eventuali specifiche limitazioni previste dalle schede-norma dell'edificato esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **R2** ed **R3** di cui all'art. 9 punto 9.2 e punto 9.3, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- Negli interventi di tipo **R3** che prevedano riorganizzazioni distributive interne, la modifica degli elementi strutturali dovrà evitare il totale svuotamento dell'involucro edilizio. Saranno consentite modifiche strutturali che non alterino l'assetto generale e non arrechino pregiudizio alla statica complessiva del fabbricato;
- La realizzazione di lucernari negli edifici del territorio rurale è consentita nei limiti dimensionali strettamente necessari per l'accessibilità alle coperture in riferimento alle disposizioni del D.L. 81/2008 e s.m.i.

c. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Gli interventi di tipo **Rr1** di cui all'art. 9 punto 9.4 che prevedano la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o la demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- Gli interventi dovranno essere condotti in modo da non disperdere gli eventuali valori storici, topologici, morfologici e documentali dell'edificato;
- La necessità di trasferimento delle volumetrie, salvo se espressamente prevista dalle schede-norma dell'edificato esistente, dovrà essere dimostrata tramite la redazione di un progetto organico dell'intero complesso edilizio e sarà motivata dalla presenza di manufatti privi di valore storico o documentale;
- Gli interventi sui manufatti secondari dovranno salvaguardare gli eventuali caratteri di integrità dell'edificio principale, che non dovrà essere intaccato nella propria consistenza tipologica ed architettonica;
- I volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti e ricostruiti, ma la superficie massima ricostruibile non potrà superare il 20% della superficie esistente e l'altezza dovrà essere minore o uguale a quella preesistente e comunque non potrà eccedere i ml. 3,50.

d. Interventi di addizione volumetrica e interventi pertinenziali

Gli interventi **Ra1** di addizione volumetrica di cui all'art. 9 punto 9.5 sono previsti nei casi individuati dalle schede-norma dell'edificato esistente, nelle norme specifiche relative alle singole aree riportate nelle tavole di Piano Operativo e nelle norme generali per l'edificato non agricolo.

Per gli edifici residenziali, purché non comportino destinazioni diverse da quelle esistenti e purché non interessino fabbricati con caratteristiche architettoniche e tipologiche di valenza storica, sono consentiti interventi di ampliamento con le modalità riportate all'art. 22, comma C, punto 2 b).

Tali addizioni volumetriche consistono in:

- a. Ampliamento massimo del 20% della superficie utile (SU) esistente, fino ad un massimo di mq. 30 di superficie utile (SU). Qualora, applicando l'incremento percentuale del 20% non si raggiungesse una superficie utile (SU) di mq. 100, è comunque consentito il raggiungimento di tale valore.
- b. Interventi di ampliamento della superficie accessoria (SA), come disciplinata dal DPGR n. 39/R del 24/07/2018, nella misura massima di mq. 30 e con altezza non superiore a ml. 2,40 in aderenza al fabbricato principale o comunque all'interno dell'area di pertinenza edilizia del fabbricato.
- c. In alternativa agli interventi di ampliamento di cui al comma precedente, sono ammessi interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.

Nel caso di edifici non agricoli posti nel territorio rurale, gli interventi dovranno garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici ed i materiali tipici dei resedi rurali. Per questo motivo, ove possibile, sarà da privilegiare il riutilizzo dei manufatti tradizionali esistenti. Qualora questi siano incongrui o di valore nullo, potranno essere demoliti e ricostruiti, anche in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, purché sia salvaguardata la struttura morfologica dei terreni. Nel territorio rurale gli interventi di addizione volumetrica non possono comprendere la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Essi sono generalmente soggetti alle seguenti prescrizioni generali:

- Gli interventi non devono ricadere all'interno delle aree di pertinenza edilizia di BSA o di Edifici Specialistici e, qualora ne interessino le aree di pertinenza agricola paesaggistica sono soggetti alle limitazioni di cui ai precedenti artt. 20 e 21, in particolare ai rispettivi punti C "Interventi ammissibili nelle aree di pertinenza";
- I nuovi volumi devono di norma integrarsi con l'impianto planivolumetrico complessivo dell'edificio, evitando la creazione di corpi immediatamente identificabili come "aggiunte";
- Il rialzamento del sottotetto non è di norma consentito negli edifici costruiti antecedentemente al catasto d'impianto '39-'40 che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della tradizione locale; per questi edifici è prevista la possibilità di lieve modifica del livello di imposta della copertura per motivi di adeguamento alla normativa antisismica, purché si limiti ad un massimo di 30 cm;
- I volumi relativi agli ampliamenti dovranno rispettare la conformazione tipologica e strutturale degli edifici esistenti, prevedendo l'utilizzo di materiali costruttivi coerenti con prospetti, aperture, altezze e assetto della copertura conformi all'esistente.
- A servizio degli edifici esistenti possono essere realizzati locali totalmente o prevalentemente interrati, come definiti dalle vigenti norme regionali destinati a cantine, autorimesse o a volumi tecnici delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere di norma localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, salvo eccezionali e comprovate necessità derivanti dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza;
- Gli interventi sugli edifici saranno subordinati alla contestuale riqualificazione delle relative pertinenze, da attuare attraverso una progettazione unitaria che interessi sia l'intero organismo edilizio che la sistemazione e la manutenzione di tutte le aree scoperte, nel rispetto degli assetti territoriali e paesaggistici.

e. Interventi di sostituzione edilizia

L'ammissibilità degli interventi di Sostituzione edilizia **Ra2** di cui all'art. 9 punto 9.6 è indicata nelle schede-norma dell'edificato esistente e negli elaborati di Piano Operativo.

Gli interventi di Sostituzione edilizia **Ra2** possono prevedere un contestuale ampliamento del volume nella misura massima del 10% dell'esistente.

In riferimento al Titolo V della L.R. 65/2014 ed all'art. 12 del relativo Regolamento Regionale di cui al Decreto 09/02/2007 n. 3/R, eventuali interventi di sostituzione edilizia sugli edifici e manufatti sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e di ricostruzione comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.

Gli interventi sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- Sono subordinati alla redazione di un progetto organico dell'intero complesso edilizio;
- Possono essere interessati dagli interventi solo quei manufatti che non presentino caratteristiche di interesse architettonico e/o storico-documentale;
- I volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche se legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti e ricostruiti con funzione anche di civile abitazione, ma la superficie massima ricostruibile non potrà superare il 20% della superficie esistente e l'altezza dovrà essere minore o uguale a quella preesistente e comunque non potrà eccedere i ml. 6,50;
- Dovrà essere minuziosamente valutata la compatibilità degli interventi ed i potenziali effetti prodotti dal punto di vista ambientale, in riferimento alla morfologia del territorio, all'inserimento architettonico, alla tutela delle visuali ed agli aspetti paesaggistici.

f. Incremento di unità residenziali abitative

L'incremento di unità residenziali abitative **Mui** di cui all'art. 9 punto 9.9 è ammesso alle seguenti condizioni:

- Le unità abitative derivate non potranno avere SCal (SU+SA) inferiore a 80 mq.
- Dovrà essere garantita per ogni unità abitativa, all'interno del fabbricato o in eventuali annessi già esistenti, la disponibilità di idonei locali atti al deposito di mezzi e attrezzi per la cura degli spazi aperti pertinenziali.
- La suddivisione delle relative aree di pertinenza edilizia dovrà avvenire nel rispetto della tessitura e dell'orografia dei terreni e la relativa delimitazione non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc.
- Gli interventi sugli spazi aperti dovranno garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità del contesto, i caratteri tipologici ed i materiali propri delle pertinenze degli edifici storico testimoniali rurali.

Art. 34 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali e per esigenze venatorie

La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale o per il ricovero di animali è consentita esclusivamente al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale e assicurare, al contempo, la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale. L'installazione dei manufatti è soggetta alle disposizioni della L.R. 65/2014, al regolamento 63R/2016 ed alle limitazioni riportate negli Artt. 20 e 21 delle presenti norme.

I manufatti possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Che le aree di trasformazione siano esterne alle aree di pertinenza agricola edilizia e paesaggistica dei BSA, degli Edifici Specialistici di interesse storico e non interessino aree boscate;
- Che i fondi siano sprovvisti di ulteriori annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore alla quantità stabilite dalle norme. Nel qual caso, ove possibile, è auspicabile l'ampliamento del manufatto già esistente;
- Che siano posizionati prioritariamente lungo la viabilità esistente, ove ciò sia compatibile con la necessità di limitarne la visibilità e l'impatto sul paesaggio;
- Che non abbiano alcuna dotazione che ne consenta l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

E' ammessa la realizzazione di un solo servizio igienico di dimensione massima mq. 2, dotato esclusivamente di lavabo e wc.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da registrare o trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca l'impegno a:

- a) Non modificarne la destinazione d'uso;
- b) Non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- c) Mantenere l'annesso ed il suo intorno in buone condizioni di decoro in modo da salvaguardare le visuali;
- d) Rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

34.1 Manufatti per l'attività agricola amatoriale (art. 78 L.R. 65/2014)

Il limite dimensionale degli annessi per attività agricola amatoriale da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo è stabilito sulla base delle superfici del fondo su cui insistono, in analogia con quanto disposto al precedente Art.31.1 (Costruzione di annessi da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione di P.A.P.M.A.A.):

Tipo di coltura	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta massima dei manufatti (mq)
Colture ortive	Fino a 5.000	20
Colture ortive	Superiore ai 5.000	30
Vigneti e frutteti specializzati	Fino a 5.000	20
Vigneti e frutteti specializzati	Superiore ai 5.000	30
Oliveti specializzati seminativo irriguo	Fino a 10.000	20
Oliveti specializzati seminativo irriguo	Superiore ai 10.000	30
Arboricoltura seminativi e prato	Fino a 30.000	20
Arboricoltura seminativi e prato	Superiore ai 30.000	30

Gli annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Corpo di fabbrica a piano unico con altezza massima interna non superiore a 3 ml;
- Copertura a capanna, con pendenza del 30%, senza plafond o soppalcature interne anche parziali;
- L'accesso deve avvenire direttamente dall'esterno;
- Le luci sono ammesse per un numero massimo di 2, con altezza da terra minima pari a 1,20 e massima pari a 2,50 ml; la larghezza non può superare ml. 0,70;
- All'esterno dell'edificio non devono realizzarsi né aggetti, né portici o tettoie, né piattaforme o simili;
- Non sono ammessi materiali prefabbricati di lamiera e/o con parti strutturali in lamiera o fibrocemento.

Distanza dai confini

- Distacco minimo dai confini: ml. 6
- Distacco minimo tra fabbricati: ml. 12.

La costruzione degli annessi è consentita solo con l'utilizzo di materiali tipici dei luoghi.

In particolare la struttura muraria dovrà essere eseguita in muratura mista con pietrame locale.

Il manto di copertura dovrà essere eseguito con tegole e coppi, gli infissi e /o i serramenti esterni dovranno essere in legno. Gli sporti di gronda dovranno essere di dimensioni contenute, non superiori ai 30 cm di aggetto, realizzati nei tradizionali sistemi con mensole di legno e sovrastante mezzana in cotto oppure in muratura di mattoni e mezzane nei formati e disegni tipici locali. I canali di gronda e i discendenti dovranno essere realizzati in lamiera di rame.

34.2 Ricoveri per allevamento amatoriale, per animali domestici e per esigenze venatorie

La realizzazione di ricoveri per animali può essere cumulata con la realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al precedente comma 34.1, fino ad un massimo di mq. 60 complessivi.

a. Allevamenti amatoriali

E' consentita la realizzazione di ricoveri per l'allevamento amatoriale di pollame, di suini, di conigli, di ovini, per l'apicoltura, per una superficie coperta massima di mq. 30.

Nel caso in cui l'annesso non sia a servizio di una abitazione di tipo isolato, i manufatti di cui al comma precedente dovranno rispettare una distanza minima di 20 metri dall'abitazione del richiedente e di 50 metri dalle abitazioni limitrofe.

b. Manufatti per la cinotecnica

Per poter realizzare tali annessi occorre che la relativa proprietà fondiaria a disposizione sia superiore a 5.000 mq di superficie agricola coltivata o boscata.

E' ammessa la realizzazione di manufatti adibiti a ricovero per cani costituiti da:

- numero max. 4 box realizzati in legno, smontabili e di facile rimozione di altezza massima ml. 2,30;
- ogni box dovrà avere una superficie di 10 mq, eventualmente coperti da tettoia per una quota fino al 50%.

Nel caso in cui l'annesso non sia a servizio di una abitazione di tipo isolato, i manufatti di cui al comma precedente dovranno rispettare una distanza minima di 20 metri dall'abitazione del richiedente, 250 metri dalle abitazioni limitrofe.

L'eventuale recinzione di delimitazione dell'area dovrà essere realizzata con rete metallica a maglia sciolta di altezza massima pari a ml. 2,00, priva di fondazioni continue e di cordoli fuori terra.

I manufatti dovranno inoltre essere schermati tramite siepi con specie autoctone tipiche del contesto rurale.

c. Ricovero equini

Fermo restando quanto disposto per l'equiturismo all'art. 31.3, nel territorio rurale è consentita la realizzazione di annessi per il ricovero amatoriale di equini per fini non imprenditoriali, per un numero massimo di tre capi.

Per poter realizzare tali annessi occorre che la relativa proprietà fondiaria a disposizione sia superiore a 5.000 mq di superficie agricola coltivata o boscata.

L'annesso dovrà essere costituito da un unico corpo, con struttura in legno o in acciaio rivestito in legno.

La superficie coperta massima ammissibile non potrà superare mq.15 per ogni cavallo, fino ad un massimo di mq. 45 e dovrà inoltre essere realizzata una concimaia per la raccolta del letame.

Distanza dai confini

- Distacco minimo dai confini: ml. 6
- Distacco minimo dai fabbricati ad uso residenziale: ml. 50.

L'area potrà essere delimitata mediante recinzioni tradizionali a pali incrociati o a staccionata in legno di altezza massima ml. 1,80.

d. Manufatti per esigenze venatorie

Nel territorio rurale possono essere realizzati i manufatti di cui all'articolo 34 bis della L.R. 3/1994 per il ritrovo e l'organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale, nel rispetto delle disposizioni vigenti e dei contenuti dell'Art. 13 bis del DPGR 63R/2016.

Per ogni squadra di caccia è ammesso un solo rifugio, la cui realizzazione è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Struttura e tamponamenti in legno, semplicemente infissa al suolo senza platea in cemento;
- Superficie pari ad un massimo di mq. 3 per ogni componente della squadra di caccia e comunque non superiore a mq. 100, oltre ad un'eventuale tettoia adiacente alla parte chiusa per una superficie coperta non superiore al 30% della superficie realizzata;
- Altezza massima di ml. 3,00 in gronda;
- Assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, nonché di piazzali e di recinzioni di qualsiasi genere;
- Dimensione minima del fondo su cui realizzare gli annessi: mq. 5.000;
- Localizzazione del manufatto tale da non richiedere la realizzazione di nuova viabilità.

La squadra di caccia proponente dovrà dimostrare il possesso dei requisiti di legge e dovrà impegnarsi a mantenere il manufatto per un tempo limitato alla durata di iscrizione nei registri dell'autorità competente, nonché a provvedere alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi al cessare dell'iscrizione o nel caso di perdita di uno dei requisiti che ne hanno legittimato la realizzazione.

Art. 35 – Recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale

Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all' articolo 81, comma 3, della L.R. 65/2014, trattate al successivo art. 36, è consentita la ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente ridotti a stato di rudere per cause imputabili all'usura del tempo, a inadeguate tecniche costruttive o a cause naturali, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre categorie funzionali, al fine di non disperderne la memoria storica e di favorire il presidio del territorio.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di indagini conoscitive (attraverso la raccolta di documentazione storica, iconografia, catasto "Unitario" o catasto d'impianto '39-'40), compresa la ricostruzione delle trasformazioni della fabbrica ricavandone, specialmente in relazione ai diversi usi che si sono succeduti nel tempo storico, le indicazioni utili per formulare un progetto di ricostruzione consapevole.

I progetti dovranno sempre essere corredati da rilievi edilizi e strutturali dell'esistente con integrazioni grafiche, fotografiche o testimoniali che contribuiscano a documentare la consistenza originaria dei fabbricati dal punto di vista costruttivo, tipologico, dimensionale e materico.

La ricostruzione di tali edifici dovrà attuarsi all'interno dell'area di pertinenza edilizia individuata nelle relative schede-norma, fatte salve le limitazioni di carattere geomorfologico ed idraulico, come definite negli strumenti di pianificazione territoriale comunale e negli atti di pianificazione di bacino, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, sempre fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'efficientamento energetico, in linea con le vigenti disposizioni in materia.

35.1 Case sparse abbandonate e in condizioni di degrado

In applicazione dell'art. 4 della L.R. 3/2017, il Piano Operativo ha individuato le case sparse di interesse storico, non vincolate e non assoggettate ad interventi non eccedenti il restauro, che non siano più utilizzate da almeno cinque anni e che versino in condizioni di degrado fisico e/o igienico sanitario.

Gli edifici, ricompresi nelle schede-norma dell'edificato di cui all'elaborato Schede TERR_RUR e già elencati al precedente art. 21.4, alla data di adozione del Piano Operativo sono i seguenti:

2 Roccastrada; 6 Sterpate; 15 Casotto del Carmine; 22 Fornace; 26 Gamberaiola; 48 Capanna; 51 Val di Leoni; 55 Varese; 63 Piantumaro; 85 Ganghereto; 87 Il Varco; 92 Poggio Felice; 93 Bruciate; 109 Salingrazio; 126 Siliano; 127 Casino di Sopra; 128 Canapino; 150 Poderuccio; 151 La Casella; 152 Estia; 156 La Chiusa Franci; 158 Moccicolini; 162 Montemarzi; 163 Apparita; 178 Renaccio; 181 Misericordia; 190 Verde Mezzo; 192 Poggio al Fiele; 197 Antennina; 202 Petricce; 202a Galleta; 203 Renaia.

Interventi ammissibili

Gli interventi ammissibili per questi edifici sono stati graduati a seconda del "Valore storico-architettonico" dei fabbricati, attribuito ad ognuno di essi tramite le schede-norma di cui all'elaborato Schede TERR_RUR e specificato nella presente disciplina, anche in applicazione dei contenuti della L.R. 3/2017.

a. Ruder - Classe di Valore IV - Edifici di scarso valore storico architettonico (IV)

Per questi edifici, in applicazione delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, oltre agli interventi elencati nelle schede-norma e sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari a:

- 10 per cento della superficie utile (SU) legittima, fino ad un massimo complessivo di mq. 30, nel caso di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica e, contestualmente, interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantisca il raggiungimento della classe energetica D;
- 15 per cento della superficie utile (SU) legittima, fino ad un massimo complessivo di mq. 45, nel caso di interventi di miglioramento sismico dell'unità strutturale oggetto di intervento secondo la disciplina vigente e, contestualmente, interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantisca il raggiungimento della classe energetica C;
- 20 per cento della superficie utile (SU) legittima, fino ad un massimo complessivo di mq. 60, nel caso di interventi di adeguamento sismico dell'unità strutturale oggetto di intervento secondo la disciplina vigente e, contestualmente, interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantisca almeno il raggiungimento della classe energetica B.

Le addizioni volumetriche sono realizzate in coerenza con i caratteri tipologici, formali e costruttivi che qualificano l'edificio originario ed i relativi spazi di pertinenza.

Agli interventi di recupero di questi edifici, il comune applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all' articolo 83 comma 5 della L.R. 65/2014.

b. Classe di Valore III e Classe di Valore II - Edifici di interesse morfologico e/o tipologico con alterazioni (III) - Edifici di valore architettonico, coerente con il contesto dei luoghi (II)

Per questi edifici, in applicazione delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, oltre agli interventi elencati nelle schede-norma e sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari a:

- 10 per cento della superficie utile (SU) legittima, fino ad un massimo complessivo di mq. 30 qualora sugli edifici soggetti siano eseguiti interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica

e, contestualmente, interventi di miglioramento della prestazione energetica che garantisca il raggiungimento almeno della classe energetica C.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere progettati in modo da non intaccare il prospetto principale del fabbricato e dovranno di norma essere posizionati sul retro del medesimo, preferibilmente con forme e assetti tali da favorire il riordino degli eventuali volumi stratificati, disordinati o non omogenei con l'assetto architettonico originario. Qualora gli impianti compositivi di facciata presentino apparati, cornici, fasce marcapiano, stemmi, targhe o altri elementi decorativi, se ne prescrive il mantenimento, il recupero e la loro ricomposizione.

Al recupero degli edifici di cui al presente punto 35.1 il Comune applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 83 comma 5 della L.R. 65/2014.

35.2 Edifici sottoposti ai vincoli del Codice abbandonati e in condizioni di degrado

Il Piano Operativo ha rilevato che tra gli edifici che versano in stato di conservazione estremamente critico, ve ne sono alcuni che risultano sottoposti ai vincoli del Codice di cui al D.Lgs. 42/2004 come edifici di interesse architettonico-monumentale:

- **Podere Baconcoli** – Scheda-norma n. 24 – Scheda BSA n. 12;
- **La Pieve di S. Andrea in Malcenis** – Scheda-norma n. 44 – Scheda BSA n. 2;
- **Cappella di S. Antonio Abate a Belsedere** - Scheda-norma n. 69-70 – Scheda BSA n. 3;
- **Podere Casanova (Casanuova)** - Scheda-norma n. 91 – Scheda BSA n. 13;
- **Podere Lama** - Scheda-norma n. 188 – Scheda BSA n. 14;

Per questi edifici, la salvaguardia e la permanenza del patrimonio insediativo di valore storico-culturale, testimoniale ed identitario è necessariamente vincolata ad interventi di ripristino delle parti ammalorate tramite un fedele progetto di restauro e risanamento, abbinato alla ricostruzione delle parti dirute o pericolanti.

Il progetto deve essere formulato in modo da salvaguardare non solo gli edifici, ma anche i caratteri paesaggistici dell'intorno territoriale nelle loro componenti idro-geo-morfologiche, ecosistemiche, vegetazionali ed insediative, nonché le reciproche relazioni funzionali e percettive. Il progetto deve comprendere:

- Documentazione fotografica esterna ed interna del fabbricato;
- Redazione di indagini conoscitive tramite documentazione storica e testimoniale per la verifica delle trasformazioni cui l'edificio è stato eventualmente soggetto, dal punto di vista della consistenza, delle funzioni e delle destinazioni;
- Rilievo edilizio, strutturale e materico di dettaglio di ognuno dei locali che compongono le costruzioni, con riferimento non solo agli aspetti dimensionali, ma anche tipologici, architettonici, tecno-morfologici e materici, con la ricognizione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione;
- Rilievo di dettaglio degli eventuali annessi, manufatti secondari ed accessori, degli spazi aperti, delle pertinenze edilizie ed agricole con indicazione dell'orografia dei terreni, delle eventuali colture in atto, delle essenze vegetazionali, degli elementi di arredo e decorativi;
- Documentazione ed illustrazione delle relazioni funzionali e visive esistenti con gli edifici, con l'intorno ambientale e con le emergenze di interesse paesaggistico del contesto;
- Progetto di dettaglio degli interventi da realizzare, sia sugli edifici che sulle pertinenze con esatta indicazione di materiali, finiture, sistemazioni generali e di dettaglio;
- Valutazione degli effetti che gli interventi producono dal punto di vista ambientale, per le opportune verifiche di compatibilità, anche in relazione alla disciplina del PIT/PPR, in riferimento alla morfologia del territorio, all'inserimento architettonico, alle vedute ed agli aspetti paesaggistici.

Al recupero di questi edifici il Comune applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 83 comma 5 della L.R. 65/2014, qualora gli interventi garantiscano il raggiungimento di livelli di sicurezza sismica secondo la vigente normativa e, contestualmente, il raggiungimento almeno della classe energetica D.

35.3 Destinazioni ammissibili collegate alla ricostruzione e al recupero degli edifici

Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all' articolo 81, comma 3, della L.R. 65/2014, sul patrimonio edilizio recuperato e ricostruito ai sensi del presente articolo può essere ammesso il mutamento della destinazione d'uso e sono consentite le seguenti categorie funzionali:

- Destinazione agricola e funzioni connesse;
- Produttiva e artigianale limitatamente ad attività di piccolo artigianato, artigianato artistico, produzioni tipiche, trasformazione e conservazione dei prodotti tradizionali locali;
- Commerciale al dettaglio delle produzioni locali e dei prodotti tipici;
- Turistico-ricettiva;
- Attività legate al settore terziario con riferimento alle categorie direzionale e di servizio (quali ad esempio Musei, Università, Centri di Ricerca, strutture formative, uffici, start up, etc.);
- Residenziale, fermo restando che i manufatti secondari non possono essere destinati a locali residenziali ma a locali accessori e di servizio.

Sugli edifici recuperati è sempre esclusa la categoria funzionale di commercio all'ingrosso e relativi depositi e la funzione produttiva che non sia limitata al piccolo artigianato, artigianato artistico, produzioni tipiche, trasformazione dei prodotti tradizionali locali.

Art. 36 - Mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali

36.1 Condizioni per il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali

Qualora ne ricorrano gli estremi ai sensi della vigente normativa e/o in presenza di P.A.P.M.A.A. è sempre consentito il cambio di destinazione da abitazione rurale ad civile abitazione senza che i relativi edifici debbano essere computati nel dimensionamento degli atti del governo del territorio.

Nelle aziende agricole, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalle norme, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., possono essere ammessi interventi edilizi che comportano il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati rurali.

Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali è soggetta alle seguenti limitazioni:

A. Edifici ed annessi il cui inizio lavori sia successivo al 15 aprile 2007:

- Le abitazioni rurali con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione. Decorso tale termine potrà essere conseguita la destinazione di abitazione civile.
- Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Interventi ammessi: fino alla ristrutturazione edilizia conservativa R3 (Art. 9.3 delle NTA)

Per le abitazioni può essere ammessa la modifica del numero di unità immobiliari Mui (Art. 9.9 delle NTA).

B. Edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente il 15 aprile 2007:

Fermo restando quanto previsto dalle schede-norma per gli edifici ivi compresi e purché lo stato di fatto risulti legittimo, nel rispetto di quanto stabilito dagli atti d'obbligo, gli edifici possono mutare destinazione d'uso alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 della L.R. 65/2014 con le seguenti limitazioni:

- Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso, ove comportino demolizione e ricostruzione dei manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie legittimamente esistente.
- Le abitazioni rurali possono conseguire la destinazione di abitazione civile, o quelle indicate come compatibili nelle relative schede-norma, per gli edifici ivi compresi;
- I manufatti secondari non possono essere destinati a locali residenziali;
- I manufatti agricoli ed i piccoli annessi costruiti per l'agricoltura amatoriale, per il ricovero di materiali e attrezzi, per l'allevamento e ricovero del bestiame che siano stati costruiti in riferimento alle precedenti disposizioni di legge (L.R. n. 10/79 art. 4, L.R. 1/2005 art. 41 e relativo regolamento DPGR 5/R del 2007) possono modificare la destinazione d'uso agricola per conseguire destinazioni di piccolo artigianato, artigianato artistico, laboratori di produzioni tipiche e per la trasformazione e conservazione dei prodotti tradizionali locali.

Interventi ammessi: Per gli edifici ricompresi nelle schede-norma sono consentiti gli interventi ivi descritti.

Per gli edifici non schedati sono consentiti gli interventi previsti e coniugati all'art. 22 delle presenti NTA.

Per le abitazioni può essere ammessa la modifica del numero di unità immobiliari Mui (Art. 9.9 delle NTA).

Non è ammessa la trasformazione dei volumi relativi a tettoie e/o a manufatti costruiti con materiali non omogenei o di riciclaggio, che sono considerati "manufatti incongrui" e che non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.

Nei casi di modifica del numero di unità immobiliari Mui, collegati al cambio di destinazione d'uso dei fabbricati si dovrà tenere conto (attraverso la redazione di apposite elaborazioni grafiche, fotografiche e documentali) della consistenza, dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dei fabbricati originari, delle loro fasi di crescita e della necessità di conservazione della loro integrità formale.

La modifica del numero di unità immobiliari è consentita nell'ottica di favorire il presidio del territorio ed è soggetta alle seguenti limitazioni:

- Le unità residenziali derivate non potranno avere superficie calpestabile (SCal) inferiore a 80 mq.
- Al fine di evitare il successivo proliferare di manufatti e volumi secondari non necessari, per ciascuna unità abitativa derivata dovrà essere garantita, all'interno del fabbricato o in eventuali annessi già esistenti, la disponibilità di locali atti al deposito di mezzi e attrezzi per la cura degli spazi aperti pertinenziali, pari ad almeno il 20% della superficie abitativa calpestabile (SCal) di cui al comma precedente. Qualora siano individuati all'interno del fabbricato, tali locali devono essere collocati al piano terra, di preferenza con accesso diretto dall'esterno.
- Gli interventi dovranno consentire la riconoscibilità rurale dei caratteri architettonici, tipologici e paesaggistici sia ai fabbricati che alle pertinenze, evitando l'introduzione di elementi, materiali o stili banalizzanti di tipo "urbano" e utilizzando soluzioni percettivamente omogenee e coerenti con il contesto paesaggistico, secondo le prescrizioni del successivo Art. 37.

Il Piano Operativo dà atto che le **superfici complessivamente deruralizzate nell'ultimo quinquennio**, per un totale di mq. 1.220, sono state quelle relative agli interventi di cambio di destinazione d'uso tramite P.A.P.M.A.A. dei seguenti poderi:

Anno 2015 - Podere San Pellegrino -	SUL mq. 330
Anno 2016 - Podere Invidia	- SUL mq. 475
Anno 2018 - Podere Casina	- SUL mq. 415

36.2 Interventi di sistemazione ambientale collegate al cambio di destinazione d'uso agricola

Gli interventi sugli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono subordinati a specifici interventi di sistemazione ambientale, che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, assumendo a riferimento le indicazioni dello Statuto del territorio e degli ecosistemi di Piano Strutturale.

Gli interventi dovranno mantenere le caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza edilizia degli edifici, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico- testimoniali rurali.

La realizzabilità degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla redazione di specifiche elaborazioni di analisi e di progetto che contengano:

- a. Analisi del contesto ecologico, paesaggistico e ricognizione degli usi del suolo agrario, in modo da documentare il corretto inserimento degli interventi nel paesaggio di riferimento;
- b. Analisi della viabilità esistente al fine di documentare la congruità delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto, che non dovranno in alcun modo interrompere o modificare il sistema viario storicamente consolidato;
- c. Analisi delle sistemazioni, dei materiali di costruzione, delle pavimentazioni e degli elementi decorativi;
- d. Eventuale suddivisione delle pertinenze e specifiche previsioni di riassetto ambientale dell'intera area, finalizzato al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale, delle alberature e degli elementi di arredo esistenti.
- e. Gli interventi edilizi necessari al cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con il quale sono individuate le aree di "pertinenza edilizia" (come definita all'art. 7 punto 3). La convenzione dovrà contenere gli impegni e gli obblighi che le vigenti normative stabiliscono a carico dei proprietari.

La individuazione dell'area di "pertinenza edilizia" degli edifici deve evitare la creazione di cesure con il circostante paesaggio agricolo e deve pertanto essere operata tenendo conto di:

- Andamento morfologico del terreno;
- Configurazione del reticolo idrografico;
- Configurazione dell'andamento colturale e del manto vegetale e confini naturali (scarpate, siepi, ecc.);
- Configurazione particellare, se compatibile con l'andamento morfologico del terreno;
- Configurazione strutturale (annessi, aia, strada ecc.) e particellare contenuta nel Catasto Leopoldino, e/o nel Catasto Unitario, o nel Catasto d'Impianto ('39-'40 o precedenti).

Negli edifici di cui al primo comma dovranno essere mantenuti idonei spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza, proporzionali all'estensione dell'area medesima, nonché spazi destinati ai servizi inerenti la nuova destinazione.

La eventuale necessità di manufatti pertinenziali dovrà privilegiare il riutilizzo dei manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

Art. 37 - Progetto delle pertinenze edilizie ed elementi di corredo - Impianti sportivi pertinenziali

37.1 - Progetto delle “pertinenze edilizie” ed elementi di corredo

Ferme restando le limitazioni previste dagli articoli 20 e 21 per le aree di pertinenza dei BSA, degli Edifici specialistici e degli aggregati e nuclei presenti nel territorio agricolo, nell'ottica di conservazione e di miglioramento dei caratteri paesaggistici, tipologici, funzionali e decorativi degli edifici e dei contesti rurali, gli interventi di progetto delle pertinenze si dovranno uniformare alle seguenti prescrizioni:

Recinzioni

Ferme restando le prescrizioni del successivo art. 49 delle presenti norme, nelle zone agricole le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate esclusivamente da esigenze di salvaguardia delle colture e/o degli allevamenti. Le recinzioni saranno di tipo tradizionale a staccionata o con pali e rete di altezza massima ml. 1,80, prive di cordoli, posizionate in modo da seguire gli elementi morfologici e naturali del terreno e schermate con essenze locali e autoctone. Recinzioni in muratura sono ammesse solo se integrative di quelle preesistenti.

In caso di frazionamento degli immobili, al fine di attenuare le cesure con il circostante paesaggio agricolo, si dovrà limitare il numero di accessi alle singole pertinenze, mantenendo l'aspetto formale originario. Qualunque tipo di delimitazione interna delle proprietà non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc.

Per gli accessi è prescritto l'impiego di cancellate di forme semplici con pilastri di sostegno di altezza contenuta (massimo ml. 2,00), evitando soluzioni “monumentali”, che per forma e dimensioni eccedano la funzione strettamente necessaria allo scopo.

Elementi decorativi e manufatti di corredo

Gli elementi di arredo e decorativi come pozzi, tabernacoli, edicole, ecc. dovranno essere mantenuti e valorizzati.

Non è consentita l'eliminazione di manufatti e costruzioni tradizionali (come stalletti, porcilaie, concimaie), anche se non più utilizzati, né la loro trasformazione con processi di banalizzazione e di riconduzione a caratteristiche estranee ai contesti rurali. La loro destinazione potrà essere quella di locali accessori ma non potrà in alcun modo essere ricondotta ad usi residenziali.

Pavimentazioni

Le pavimentazioni esterne esistenti in aie e cortili dovranno essere mantenute.

Dovranno essere privilegiati i percorsi non pavimentati, sia carrabili che pedonali, limitando l'impermeabilizzazione degli spazi a quanto strettamente necessario per gli accessi.

Eventuali nuove pavimentazioni dovranno prevedere materiali e schemi di posa conformi a quelli preesistenti o comunque tipici della zona, escludendo mattonelle in cemento, manti bituminosi e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale.

Illuminazione

Gli apparati illuminanti dovranno prediligere tipologie di lanterne tradizionali a parete, limitando l'utilizzo di lampade a stelo a terra e utilizzando comunque corpi illuminanti a luce calda con limitata riflessione verso l'alto.

Sistemazioni a verde

Il disegno degli spazi aperti dovrà rispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con gli assetti tradizionali del paesaggio agricolo.

Saranno pertanto da evitare sistemazioni estranee all'ambiente rurale o mutate da contesti di tipo urbano (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.), così come disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco o con l'utilizzo di specie estranee al contesto rurale locale.

Le sistemazioni a verde dovranno uniformarsi alle indicazioni dell'art. 49 “Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte” delle presenti norme, con l'utilizzo di essenze autoctone.

Parcheggi

Nelle aree circostanti i fabbricati di cui sono pertinenza, è consentita l'individuazione di posti auto, posizionati in modo da limitare al minimo i movimenti di terra (sbancamenti inferiori a h. ml. 1,00) e la visibilità paesaggistica. Il mantenimento della permeabilità del suolo dovrà essere garantita con l'utilizzo esclusivo di semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita esclusivamente l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia. E' vietata l'installazione di coperture “prefabbricate”.

Autorimesse pertinenziali interrato

La realizzazione di autorimesse interrate è ammessa qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire adeguati spazi attraverso il recupero di immobili o porzioni di immobili esistenti, a condizione che non interessi l'area di pertinenza edilizia di BSA o di Edifici Specialistici.

Di norma i locali dovranno essere realizzati entro la sagoma dell'edificio. Qualora non fosse possibile per motivi statici, di sicurezza o per la morfologia del terreno, sarà possibile la realizzazione di un locale interrato in adiacenza dell'edificio esistente o ad una distanza non superiore a 10 ml alle seguenti condizioni:

- Il locale non potrà in alcun modo essere destinato alla presenza continuativa di persone e non potrà avere altezza interna superiore a ml. 2,40.
- La superficie non potrà essere superiore a mq. 30 al netto delle murature perimetrali;
- Dovrà essere dimostrato che il nuovo manufatto non determini alcun inconveniente di carattere idrogeologico;
- La realizzazione dovrà avvenire sfruttando i naturali dislivelli del terreno in presenza di scarpate, terrapieni e salti di quota esistenti, comportanti solo minime alterazioni del profilo morfologico dei luoghi, con sbancamenti e movimenti terra limitati al minimo indispensabile per la realizzazione dell'intervento in sicurezza;
- Sia esclusa la realizzazione di rampe;
- Sia esclusa la realizzazione di coperture pavimentate al livello del piano di campagna, privilegiando coperture a tetto verde con l'utilizzo di idonee essenze vegetali;
- Le strutture verticali che risultino in vista dovranno essere eseguite con muratura tradizionale in pietra locale e cotto di recupero, mentre l'infisso costituente la porta di accesso dovrà essere eseguito in legno o in ferro verniciato nei colori tradizionali.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici a servizio dei fabbricati, limitati alle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle relative apparecchiature tecnologiche.

Cisterne

E' consentita la realizzazione di cisterne interrato per la raccolta di acque meteoriche.

37.2 - Impianti sportivi pertinenziali

Nelle aree di pertinenza edilizia dei fabbricati, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area e nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme, sono consentiti interventi sugli spazi aperti che prevedano elementi di corredo degli edifici per lo svago e lo sport.

La realizzazione di tali elementi dovrà essere adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti del P.I.T./P.P.R.

- I manufatti non dovranno incidere sui varchi e sui punti di vista di pregio e non potranno essere realizzati in posizione di crinale, né in direzione di visuali aperte da e verso la viabilità principale, i BSA e gli Aggregati;
- La loro realizzazione non potrà determinare alterazioni delle componenti più significative degli spazi pertinenziali come giardini, boschetti, viali, ecc.
- L'illuminazione dovrà essere realizzata in modo da non alterare la percezione visiva del contesto, evitando la creazione di effetti scenografici artificiali, ma anzi favorendo una illuminazione di tipo soffuso.

Il progetto dovrà comprendere idonea documentazione grafica e fotografica che illustri l'inserimento nel contesto paesaggistico, il rispetto di morfologia, orografia e tessitura agraria dei suoli, le trasformazioni previste e le azioni volte all'attenuazione degli impatti sul paesaggio e sulla visibilità, oltre ad una descrizione dettagliata dei materiali, degli aspetti cromatici e delle sistemazioni dell'intorno (allineamenti, alberature, siepi, ecc.).

I progetti dovranno essere corredati di:

- Rilievo altimetrico e sezioni paesaggistiche con indicazione dettagliata dei movimenti terra necessari che dovranno essere inferiori a ml. 1,00;
- Relazione tecnica e/o geologica, atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento;
- Studio di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti (raffronto tra stato di fatto e di progetto).

A. Piscine

Nelle zone di cui al presente capo e fatte salve le limitazioni di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di piscine sia a servizio di abitazioni private che di insediamenti agrituristici e turistico-ricettivi, nel numero massimo di una per ogni insediamento.

Nell'ipotesi di complessi edilizi che comprendono una pluralità di proprietari, la relativa richiesta di permesso di costruire deve contenere l'esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

La piscina dovrà essere realizzata nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza non superiore a ml. 30,00 salvo il caso in cui si dimostri un miglioramento dell'inserimento paesaggistico ed ambientale.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

- La forma sarà di norma rettangolare. Forme diverse potranno essere valutate unicamente in funzione di particolari conformazioni orografiche del terreno, allo scopo di limitarne la modificazione;
- La zona "bordovasca" pavimentata non potrà superare la larghezza di ml. 1,00 e dovrà essere realizzata con lastre di pietra arenaria locale opportunamente lavorata o cotto di recupero;
- Il rivestimento delle pareti laterali e del fondo dovrà essere di colore sabbia o grigio o bianco o verde, escludendo comunque il colore azzurro ed i materiali riflettenti;
- Non è ammessa la realizzazione di strutture autonome di servizio quali spogliatoi, servizi igienici ecc.; tali spazi dovranno essere realizzati all'interno delle strutture di cui la piscina costituisce pertinenza;
- E' ammessa la realizzazione di manufatti interrati necessari ad ospitare gli impianti tecnologici a servizio della vasca, aventi superficie massima di mq 8,00 ed altezza interna netta non superiore a ml 2,20;

- La vasca non potrà superare mq. 72 di superficie nel caso di piscine a servizio di abitazioni o di attività agrituristiche con un numero di camere inferiore a 5; nel caso di strutture agrituristiche di maggiore ricettività o di strutture turistico alberghiere potrà essere realizzata con superficie fino a mq. 120.
- L'approvvigionamento dovrà essere autonomo, senza carico per l'acquedotto pubblico e non potrà interessare corpi idrici superficiali o corpi idrici sotterranei connessi con la falda superficiale.
- Nello svuotamento della piscina, dovranno essere attuate misure idonee alla dechlorazione dell'acqua, favorendo il riutilizzo della stessa.

Non è ammessa l'installazione di piscine di tipo prefabbricato totalmente fuori terra.

B. Campi da tennis o da calcetto

Nelle aree rurali non è consentita la realizzazione di campi da tennis o da calcetto.

C. Maneggi

I maneggi ad uso privato, possono essere realizzati nelle aree di pertinenza agricola degli edifici o all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica o a servizio di strutture turistico-ricettive.

I campi potranno essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

Restano ferme, nel caso di imprenditori agricoli, le prescrizioni dell'art. 31 – Norme per la costruzione di annessi e l'installazione di manufatti in assenza di P.A.P.M.A.A. - punto 31.3 "Manufatti per l'equiturismo" e, nel caso di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, le prescrizioni dell'art. 34 - Costruzione di manufatti per l'attività agricola amatoriale o per il ricovero di animali – punto 34.2 "Ricoveri per allevamento amatoriale, per animali domestici e per esigenze venatorie" comma c. Ricovero equini.

PARTE 5

Il sistema delle reti tecnologiche e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico

Art. 38 – Classificazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

Le attrezzature di interesse comunale sono costituite da quelle parti del territorio nelle quali sono esistenti o sono previsti servizi pubblici o di uso pubblico a servizio degli insediamenti.

Esse comprendono i servizi a rete, la viabilità e le opere ed attrezzature individuate nel presente Piano Operativo con la lettera "F", articolandosi nelle relative aree anche con riferimento al D.M. 1444/68.

Nelle aree "F" le previsioni del Piano Operativo si attuano con intervento diretto o con piano attuativo, con le specifiche prescrizioni di sistemazione degli spazi scoperti e delle aree di pertinenza.

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alle prescrizioni di fattibilità geologica.

Le aree delle opere di **urbanizzazione primaria** rappresentano le dotazioni di servizi previste dal presente Piano in riferimento alle vigenti norme ed al D.M. 1444/68.

Sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990).

Le aree delle opere di **urbanizzazione secondaria** rappresentano le dotazioni di servizi previste dalle norme vigenti a dal presente Piano Operativo che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in aggiunta a quelle previste dagli standards di cui al D.M. 1444/68; la cessione di tali aree avverrà al momento della deliberazione di approvazione dello strumento attuativo con le relative convenzioni.

Sono aree di urbanizzazione primaria e secondaria:

Servizi a Rete

- Fognature e depuratori
- Rete idrica
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete delle telecomunicazioni
- Pubblica illuminazione

Viabilità

Parcheggi

- F1** Spazi di parcheggio esistenti
- F1*** Spazi di parcheggio di progetto

Verde Pubblico

- F2** Verde pubblico
- F2*** Verde pubblico di progetto

Attrezzature per l'istruzione

- F3** Asili nido e scuole materne
- F3*** Asili nido e scuole materne di progetto
- F4** Scuole dell'obbligo
- F4*** Scuole dell'obbligo di progetto

Attrezzature di interesse comune

- F5** Sede comunale e delegazioni

Attrezzature per il culto

- F6** Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

Attrezzature sociali, culturali, sanitarie, aree verdi di quartiere, aree a verde sportivo

- F7** Impianti sportivi di quartiere – aree a verde attrezzato
- F7*** Impianti sportivi di quartiere – aree a verde attrezzato di progetto
- F8** Centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie
- F9** Giardini pubblici storici e parco pubblico in località Molino a Vento a Trequanda

Attrezzature cimiteriali

- F10** Aree cimiteriali

Art. 39 – Sottosistema delle reti e degli impianti tecnologici

1. Norme e prescrizioni generali

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e di telecomunicazione e le attrezzature connesse alle predette reti che ne consentono il funzionamento e la manutenzione.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo del deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda la modifica del percorso della rete scolante, si dovrà comunque garantire la funzionalità delle rete stessa ed evitare concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle adiacenti.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.

Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo e di limitare il consumo di risorse, il programma di attività d'iniziativa di un ente, preposto alla gestione di una infrastruttura, dovrà essere reso noto, con congruo anticipo di tempo, agli altri enti preposti alla realizzazione e/o gestione delle altre infrastrutture.

I movimenti di terra connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici.

Gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.

Nelle aree di pertinenza degli impianti di depurazione dovranno essere attuati progetti di "sistemazione a verde" coerenti nelle forme e nelle essenze con il contesto paesistico di riferimento.

Qualunque intervento edificatorio di nuova realizzazione dovrà essere sottoposto preventivamente al parere di sostenibilità da parte dei gestori, in riferimento a:

- Canalizzazioni della rete elettrica;
- Idoneità della rete e degli impianti in relazione alla disponibilità della risorsa idrica;
- Adeguatezza degli allacci alla rete fognaria, e/o a quella di depurazione;
- Eventuali opere per la metanizzazione.

Qualora gli interventi prevedano la cessione alla gestione pubblica delle opere di urbanizzazione realizzate, il progetto di dette opere dovrà essere concordato con gli Enti competenti, con particolare riguardo agli allacci idrici ed a quelli fognari.

Gli interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente del territorio aperto dovranno essere subordinati alla realizzazione di collegamenti fognari alla rete di fognatura pubblica con le modalità previste dai relativi regolamenti e dalle vigenti norme.

Nei casi in cui sia dimostrata la oggettiva impossibilità di osservare le prescrizioni di cui al precedente comma, possono essere consentiti:

- Allacciamenti ad impianti di depurazione privati, consorziali e/o comuni la cui gestione deve essere oggetto di adeguate garanzie previste in apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune a cura e spese dei privati proprietari;
- Allacciamenti a fosse tricamerale dimensionate in relazione agli utenti da servire, con successivo conferimento degli effluenti in un sistema di "fitodepurazione" da cui convogliare il residuo in fosse e/o trincee di dispersione (da realizzare in terreni geologicamente adeguati, nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle presenti norme) previo pozzetto di campionamento.

Gli effluenti di cui al precedente comma dovranno essere periodicamente controllati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui alle vigenti leggi.

La localizzazione delle aree per impianti tecnologici è individuata nelle Tavole di Piano Operativo.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni generali riportate ai punti precedenti, è prevista la possibilità di ricollocazione e di ampliamento delle aree e degli impianti, per necessità di adeguamento a disposizioni di legge, per necessità tecniche o per sopravvenute modifiche nel bacino di utenza.

2. Area DE – Nuovo depuratore di Petroio

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Individuata nelle Tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo, è prevista un'area per la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Petroio, dimensionata per 500 abitanti equivalenti.

L'area risulta all'interno dell'area di pertinenza agricola paesaggistica del centro storico, ma esterna al perimetro delle "Aree Integrative dei Centri Storici" sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta.

L'intervento è soggetto a specifiche prescrizioni in relazione alle schede di fattibilità geomorfologica ed idraulica. Per quanto riguarda la fattibilità geomorfologica le condizioni di attuazione dell'intervento sono subordinate agli esiti delle indagini geognostiche ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni, nonché alle verifiche geotecniche sullo stato attuale e di progetto, in ottemperanza ai disposti della vigente normativa in materia.

L'intervento rientra in classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi ed è ricompreso nella fascia di salvaguardia individuata dalla Provincia di Siena in un raggio di Km. 5 dalla sorgente termale di Bagnacci a San Giovanni d'Asso nel Comune di Montalcino.

Il Piano Operativo recepisce quanto espresso nella disciplina del PTCP in relazione alla "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" agli artt. 10.1.2 e 10.1.6 "aree di ricarica della sorgenti termali" e recepisce i contenuti della relativa specifica cartografia tav. ST IG1- tav. ST IG2.

Interventi ammessi

Nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA) secondo quanto previsto dal progetto dell'opera pubblica.

Prescrizioni

La realizzazione dell'impianto dovrà avvenire in posizione interrata al fine di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico dell'intervento, verificando le condizioni espresse dalla disciplina del PTCP di cui all'art. 10.1.2 co. 4.

La progettazione dovrà seguire criteri di sostenibilità ambientale della rete ecologica in termini di dotazioni infrastrutturali e di gestione delle acque e dei rifiuti, di gestione energetica, viabilità, servizi, verde ed integrazione paesaggistica.

L'intervento dovrà consentire la salvaguardia delle visuali e dei punti di vista esterni, preservando la continuità e la permanenza della percezione del paesaggio.

Il progetto dovrà pertanto prevedere uno specifico studio delle misure di mitigazione da attuare, con particolare riferimento agli impatti percettivi e visivi:

- Analisi dei punti di visibilità dal centro storico;
- Rapporto tra la viabilità di accesso all'area e la viabilità esistente, in particolare al fine di limitare l'impatto visivo lungo SP n. 71A;
- Studio di sistemazione delle aree libere interne al lotto;
- E' prevista la realizzazione di schermature a verde in prossimità dell'accesso e la messa a dimora di arbusti e di alberature per la mitigazione delle recinzioni dell'area.

Art. 40 – Sottosistema della viabilità extraurbana e della viabilità urbana principale

1. Classificazione

Il regime normativo di riferimento (anche per quanto riguarda le distanze di eventuali edificazioni dalle infrastrutture) è descritto nel “Nuovo Codice della Strada” di cui al Decreto Legislativo 285/92 e s.m.i. e dai relativi Regolamenti.

Il Codice classifica le infrastrutture viarie in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali
- F-bis - Itinerari ciclopeditoni

Nella mappa stradale della Provincia di Siena il Comune di Trequanda è ricompreso all'interno della zona sud e rientra in parte nel settore 3A (parte est del territorio) ed in parte nel settore 3B (parte ovest del territorio). La rete stradale extraurbana è indicata nelle Tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo con la precisazione che i tratti di strade provinciali ricadenti all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 4 del D.Lgs. 285/92, assumono sempre la classificazione di strade locali di tipo “F”.

Il sottosistema della viabilità extraurbana è costituito dalle seguenti infrastrutture:

- **Strade extraurbane secondarie di tipo C** – Corrisponde al tratto della SP n. 38a che da Sinalunga procede verso ovest fino a Trequanda e prosegue verso sud-ovest in direzione di Montisi.
- **Strade di tipo F**
 - a. Strade Provinciali
 - SP n. 10 Lauretana che percorre il confine nord del territorio comunale;
 - SP n. 38b a nord di Trequanda verso la SP n. 10;
 - SP n. 38c ad ovest di Trequanda verso il territorio di Asciano;
 - SP n. 38d dall'incrocio con la SP n. 38a verso Madonnino dei Monti a sud;
 - SP n. 14a Traversa dei Monti da Madonnino dei Monti verso nord-est in direzione di Sinalunga;
 - SP n. 57 Strada dei Renelli da Madonnino dei Monti verso est in direzione di Torrita;
 - SP n. 71a da Madonnino dei Monti verso sud e poi verso ovest in direzione di Petroio e Castelmuzio fino al confine comunale con Pienza;
 - b. Strade provinciali a macadam
Corrisponde al tratto in buona parte sterrato della SP n. 14b da Madonnino dei Monti verso Montisi
 - c. Strade locali comunali
 - d. Strade vicinali di uso pubblico

2. Disposizioni generali per le sottozone della viabilità extraurbana ed urbana

In ambito urbano ed extraurbano gli eventuali interventi per la realizzazione della nuova viabilità e quelli per la modifica del tracciato della viabilità esistente saranno oggetto di specifica variante al Piano Operativo mediante approvazione di un relativo progetto di opera pubblica.

Gli interventi dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e sostanziali della morfologia e dell'aspetto naturale dei luoghi.

Gli interventi per la realizzazione di nuova viabilità e quelli per l'adeguamento della viabilità esistente mediante interventi di manutenzione straordinaria dovranno prevedere, ove possibile e salvo comprovati problemi di sicurezza, la realizzazione di piste ciclabili adiacenti alla strada.

Gli interventi dovranno possibilmente prevedere una fascia di “filtro” anche con sistemazioni vegetazionali e/o arboree con essenze autoctone che stabiliscano una continuità ambientale in termini ecosistemici e percettivi con le aree agricole e/o urbane attraversate ed adiacenti.

In ambito rurale il PO persegue la valorizzazione delle strade comunali bianche come patrimonio da tutelare e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone il migliore utilizzo pubblico e l'accessibilità.

È vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche, mentre sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità, in presenza di tratti stradali in forte pendenza, laddove sia dimostrata l'impossibilità di garantire l'idoneità del fondo stradale e la sicurezza degli utenti in presenza di condizioni atmosferiche avverse.

I lavori dovranno limitare l'impatto ambientale attraverso l'utilizzo di materiali naturali e/o di miscele in conglomerato colorato, purché consistenza e colore siano coerenti con il contesto, evitando l'effetto di “asfaltatura”.

Potranno essere realizzati modesti interventi di miglioramento o di adeguamento dei tracciati esistenti in ambito extraurbano, per motivi di sicurezza, finalizzati ad evitare l'attraversamento di poderi o di nuclei abitati o volti

alla realizzazione di piazzole di scambio, purché le opere non compromettano la continuità e la percorribilità dei percorsi.

I progetti di modifica dei tratti viari dovranno dimostrare di perseguire le migliori condizioni di accessibilità, sicurezza e stabilità dei versanti, adattandosi alla morfologia dei terreni ed evitando significativi movimenti di terra. Le modifiche non potranno interrompere la geometria del paesaggio agrario e si dovranno conformare alle sistemazioni colturali in atto. Gli interventi dell'opera pubblica potranno essere promossi e realizzati anche da parte di soggetti privati o consorziati, previa autorizzazione e con la supervisione dell'Amministrazione Comunale.

3. Tracciato di interesse paesistico - Tratti e luoghi panoramici

I tratti di viabilità che dalla località Madonnino dei Monti procedono verso Petroio e Castelmuzio e verso Torrita, già definiti "Tracciato di interesse paesistico europeo" nel primo PTC della Provincia di Siena e normati dal relativo Art. S9, sono riportati nelle Tavole di Piano Strutturale e di Piano Operativo.

I tratti e/o luoghi panoramici connessi a tali infrastrutture e tutti gli ambiti con possibilità di visuali panoramiche su parti cospicue di paesaggio, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi e/o trasformazioni che ne ostacolino la visione, l'accessibilità e la fruizione.

In tali tratti di viabilità sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino il tracciato originario. Le eventuali aree di sosta sono realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto.

Fatte salve le finalità connesse alla sicurezza stradale, le strutture per la segnaletica e per la cartellonistica pubblicitaria dovranno essere contenute allo stretto indispensabile e dovranno armonizzarsi con il contesto per posizionamento, dimensioni e materiali.

4. Fasce di rispetto

A protezione dei nastri stradali, le distanze minime dai cigli stradali dei nuovi edifici, fatte salve le prescrizioni più restrittive indicate dalle presenti norme, saranno quelle indicate all'art. 26 del DPR 495/1992 per gli interventi da attuare fuori dai centri abitati.

In corrispondenza degli incroci e biforcazioni, al di fuori del perimetro del centro abitato, le fasce di rispetto di cui sopra sono incrementate, in analogia a quanto è previsto dall'art. 5 del D.M. 1/4/1968 n.1404 e successive modificazioni.

Nelle fasce di rispetto stradale, oltre ai già previsti interventi di manutenzione delle aree ai fini del rispetto della sicurezza e della mobilità, sono possibili anche interventi di adeguamento strutturale della sede viaria che producano condizioni di maggiore sicurezza ai fini della circolazione (ampliamenti della sede stradale, rotatorie, piazzole per sosta di emergenza, impianti di servizio, ecc.)

Le eventuali aree destinate ad airole spartitraffico costituiscono elementi del sistema urbano utili alla qualificazione "formale" degli spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Le airole spartitraffico di previsione e quelle esistenti sono attuabili con eventuali sistemazioni a verde, fatti salvi i requisiti relativi alla sicurezza.

5. Impianti di distribuzione carburanti

Nelle Tavole di Piano Operativo sono individuati gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Per gli impianti esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione o di integrazione delle dotazioni ai fini del miglioramento del servizio fornito all'utenza, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni di legge e dalle norme del Codice della Strada.

Eventuali previsioni di nuovi distributori di carburanti sono soggetti alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Art. 41 - Sottosistema della viabilità minore: strade vicinali, tracciati storici, sentieri

1. Classificazione

Il sottosistema della viabilità minore è costituito da:

a. Strade vicinali

Individuate dall'Amm.ne comunale negli appositi elenchi approvati con Del.C.C. n. 12 del 31/01/1986 e n. 43 del 30/05/1986, le strade vicinali sono state individuate nella cartografia di Piano Strutturale e di Piano Operativo. L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla revisione, alla modifica e/o alla integrazione di detti elenchi, per motivazioni connesse al pubblico interesse, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

I relativi tracciati costituiscono strutture pubbliche e/o di uso pubblico la cui trama serve insediamenti, luoghi cospicui, siti storici e archeologici, boschi, tratti e punti panoramici con visuali aperte sul paesaggio.

Per tutti i tracciati delle strade vicinali deve essere tutelata la pubblica fruibilità, vietando la realizzazione di modifiche e di delimitazioni fisiche, finalizzate al disconoscimento del diritto di uso pubblico nel transito delle strade medesime.

Gli interventi ammissibili sono soggetti alle limitazioni riportate nel successivo comma 2.

b. Tracciati storici

Documentati negli elaborati di quadro conoscitivo di Piano Strutturale e riportati nelle tavole di Piano Operativo, i tracciati storici corrispondono a percorsi di antico impianto e a strade poderali, identificabili tra le strutture di base a servizio dell'edificato e delle attività umane storicamente diffuse nel territorio aperto.

Essi rappresentano l'espressione di una regola esecutiva compatibile con la morfologia del suolo e pertanto, al fine di non disperderne la memoria storica, è vietata qualunque chiusura che comprometta la continuità del percorso, anche per tratti, e deve essere garantito il mantenimento della loro percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile.

c. Sentieri

I sentieri corrispondono alla permanenza nel territorio rurale di segni quali strade bianche, percorsi poderali e campestri che costituiscono un patrimonio da tutelare nella loro integrità e consistenza anche al fine di promuovere la conoscenza e la fruibilità del territorio attraverso lo sviluppo di forme di mobilità lenta.

2. Disposizioni generali per le sottozone della viabilità minore

Le strade vicinali, i tracciati storici ed i percorsi ulteriormente individuati in sede di redazione di formazione dei P.A.P.M.A.A. di cui alle presenti norme, sulla base di documentazione cartografica e/o iconografica storica, saranno soggetti ad opere di conservazione, di valorizzazione e, ove necessario, di ripristino.

Gli elementi strutturali e costitutivi da assoggettare a tutela, al fine di superare le eventuali forme di degrado del reticolo stradale minore, soprattutto rurale, sono i seguenti:

- Caratteri planimetrici e altimetrici, fondo stradale, opere di regimazione delle acque e di sistemazione dei terreni perimetrali;
- Opere tradizionali di sistemazione e di contenimento dei terreni a monte e a valle della carreggiata (ponti, muri tradizionali di contenimento, ciglioni), cippi, tabernacoli, croci votive, ancorché non individuati nelle tavole grafiche;
- Sistemazioni vegetali di pertinenza con essenze locali (alberi di segnaletica, alberature in linea, siepi, insiemi areali);
- Tratti e/o di luoghi panoramici connessi (ambiti con possibilità di visuali di parti cospicue di paesaggio), per i quali in nessun caso possono essere consentiti interventi che ne ostacolano la visione, l'accessibilità e la fruizione.

In nessun caso è consentita la chiusura o la cancellazione permanente della viabilità minore documentata nelle indagini e negli elaborati di quadro conoscitivo.

Eventuali modifiche dei tracciati esistenti previste dalla presenti norme, non potranno compromettere la continuità dei percorsi e dovranno comunque prevedere la conservazione della loro percorribilità.

I progetti dei nuovi tratti viari dovranno adattarsi alla morfologia dei terreni interessati, evitando significativi movimenti di terra e dovranno tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti. Le modifiche non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi plano-altimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.

La progettazione di tali tratti dovrà essere corredata da adeguati elaborati planimetrici e da sezioni ambientali, e dovrà contenere l'analisi delle visuali dai principali punti di osservazione.

Salvo comprovate esigenze di funzionalità e di sicurezza, la viabilità minore deve conservare le attuali caratteristiche di giacitura e di sezione, evitando comunque l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordoni, zanelle, ecc.

La sede carrabile, ove non sia già asfaltata, deve conservare il fondo bianco.

Per comprovate esigenze funzionali (tratti impervi, scoscesi e/o soggetti a smottamenti) è consentito il rifacimento del fondo con ricorso a stabilizzanti dei terreni a base di calce o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato purché consistenza e colore siano coerenti con il contesto paesaggistico, evitando l'effetto "asfaltatura". In riferimento a condizioni di rischio per l'incolumità dell'utenza, ove le terre stabilizzate non siano garanti di sufficiente sicurezza, possono essere ammessi materiali diversi, tranne l'asfalto con bitume tradizionale, purché garanti del medesimo risultato sia dal punto di vista della protezione ambientale del contesto (scorrimento - trattenimento delle acque) che dal punto di vista paesaggistico.

E' sempre consentito il recupero ed il ripristino della viabilità minore di impianto storico, ove questa fosse scomparsa, a condizione che il relativo tracciato sia comprovato da una adeguata documentazione storica, con particolare riferimento alla sua presenza nel Catasto Leopoldino.

È consentita nel territorio aperto la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti.

3. Mobilità lenta

Il Piano Paesaggistico regionale, con il progetto di fruizione lenta del paesaggio si propone di:

- Favorire la riconoscibilità dei paesaggi, attraverso il riconoscimento dei legami di valore storico e ambientale ed il riconoscimento delle specificità locali del territorio ai fini di una loro tutela e valorizzazione;
- Salvaguardare e valorizzare la rete infrastrutturale storica come elemento fondante del paesaggio locale;
- Favorire l'accesso diffuso al territorio, in modo da garantirne il godimento e permettere la rideterminazione e l'attribuzione di nuovi significati da parte dei fruitori;
- Favorire lo sviluppo diffuso e integrato delle diverse modalità di fruizione del paesaggio, per valorizzare e riscoprire tutti quegli itinerari che possano permettere la scoperta e la libera esplorazione del paesaggio storico.

Il sottosistema della viabilità minore costituisce la sede privilegiata per lo sviluppo di forme di fruizione lenta del paesaggio e per la promozione sostenibile delle risorse territoriali.

Il territorio comunale di Trequanda è attraversato dai seguenti tracciati, individuati nelle Tavole di Piano Operativo:

- a. Rete Provinciale dei Percorsi di Mobilità Dolce (percorsi ciclabili in progetto da segnalare su strade esistenti)
 - Tour delle DOCG della Provincia di Siena
 - Gran Tour Unesco delle Terre di Siena
 - Percorsi allacciati con Sentiero Bonifica ed Eroica-Francigena
- b. Cai Valdarno Superiore - Trekking anello Trequanda-Petroio-Montisi-Montelifrè
- c. Percorso MTB Wikiloc - Petroio-Trequanda-Stazione Trequanda-S. Giovanni d'Asso-Castelmuzio-Petroio

Il Piano promuove l'obiettivo di incrementare progressivamente la rete per la mobilità lenta e sostenibile con particolare riguardo al sistema ciclabile, tramite:

- Promozione della progettazione e realizzazione di itinerari ciclabili e delle infrastrutture ad essi connesse;
- Costruzione e dotazione di parcheggi attrezzati liberi e di centri di noleggio riservati alle biciclette;
- Messa in opera di segnaletica verticale e orizzontale specializzata per il traffico ciclistico;
- Predisposizione di strutture e di infrastrutture atte a realizzare l'intermodalità tra biciclette e mezzi di trasporto pubblico;
- Redazione di cartografia specializzata, posa in opera di cartelli segnaletici degli itinerari ciclabili, attivazione presso gli enti preposti al turismo di servizi di informazione per cicloturisti.

L'Amministrazione Comunale potrà promuovere interventi finalizzati allo sviluppo diffuso e integrato delle diverse modalità di fruizione lenta del paesaggio (a piedi, in bicicletta, a cavallo), al fine di valorizzare il paesaggio storico locale e consentirne una fruizione libera e diffusa.

I "tracciati di interesse paesistico" di cui al punto 3 del precedente art. 40, rappresentando tratti e luoghi panoramici e con possibilità di visuali su parti cospicue di paesaggio circostante, rappresentano tracciati privilegiati sui quali favorire la percorribilità ciclabile e la realizzazione di itinerari turistici con le eventuali infrastrutture ad essi connesse, nel rispetto delle prescrizioni di salvaguardia delle sedi viarie e del loro immediato contesto, evitando sbancamenti e movimenti di terra o contenimenti che ne alterino il rapporto.

Saranno da promuovere i collegamenti connessi alla linea ferroviaria di interesse turistico: Treno Natura sulla linea Asciano – Monte Antico, anche attraverso il Progetto di Paesaggio "Ferro-ciclovie della Val d'Orcia" avviato con D.G.R. n. 864 del 13707/2020, attraverso la valorizzazione della rete di sentieri, di itinerari di trekking e di itinerari ciclabili che, in concomitanza di eventi speciali e di ricorrenze per la promozione dei prodotti tipici locali, offrono la possibilità di effettuare escursioni da ogni stazione per raggiungere le località interessate dagli eventi.

Art. 42 - Aree ed attrezzature di interesse comune – Standard urbanistici

1. Aree pubbliche o di uso pubblico - Standard in relazione alle destinazioni d'uso

Il concetto di standard è stato introdotto dal D.M. 1444/68 che valuta in 18 m²/ab la quantità minima di spazi pubblici suddivisi in: 9 m²/ab di verde, 2,5 m²/ab di parcheggi, 4,5 m²/ab per l'istruzione e 2 m²/ab per attrezzature di interesse comune.

Gli standard urbanistici rappresentano i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici o di uso pubblico riservati alle attività collettive, all'edilizia scolastica, al verde o ai parcheggi.

- Per la destinazione residenziale, nelle aree di trasformazione da assoggettare a Piano Attuativo (P.A.), si è convenuto di aumentare la dotazione degli standard urbanistici rispetto a quelli del D.M. 1444/68, relativamente alle dotazioni di verde pubblico e di parcheggi, secondo i seguenti parametri:
 - Aree verdi attrezzate a giardino, a parco, per il gioco e per lo sport 12 mq/ab;
 - Aree per parcheggi 5 mq/ab.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati, si è assunto che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 25 m² di Superficie Edificabile (SE).

Salvo diverse prescrizioni riportate nelle NTA per le singole zone di trasformazione, si conviene che le quantità minime da destinare a standard urbanistici per le altre destinazioni nei casi di aumento del carico urbanistico debbano essere le seguenti:

- Per la destinazione artigianale deve essere destinata a standard almeno il 20% dell'intera superficie, di cui almeno la metà a parcheggi;
- Per la destinazione commerciale e direzionale deve essere destinata a standard una superficie minima di 80 m²/100 m² di superficie lorda, di cui almeno la metà a parcheggi;
- Per la destinazione turistico-ricettiva deve essere destinata a standard una superficie minima di 20 m² per posto letto (1 posto-letto = 25 m²), di cui almeno la metà a parcheggi.

2. Parcheggi

Le aree destinate a parcheggio pubblico corrispondono alla dotazione di cui allo standard minimo previsto dall'Art. 3 del D.M. 1444/1968 di 2,5 mq/abitante.

Sono individuate negli elaborati di Piano Operativo e sono classificate in:

- P** Aree a parcheggio pubblico
- P-A** Aree a parcheggio pubblico di progetto

Esse identificano le aree destinate alla sosta delle autovetture e dei mezzi mobili.

Le aree a parcheggio pubblico, da prevedere in relazione agli interventi di nuova edificazione e/o a qualunque intervento di trasformazione che comporti un aumento del carico urbanistico, dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare, evitando aree residuali, aree con pendenze superiori al 10% ed aree di forma irregolare.

Il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pubblici non è richiesto nell'ambito dei centri storici.

Negli altri ambiti dovranno essere sempre rispettati gli standard minimi, eventualmente ricorrendo ad aree libere limitrofe all'intervento; ove sia accertata l'assoluta impossibilità di reperire tali aree, sarà possibile monetizzare i relativi oneri con le procedure stabilite dall'Amministrazione comunale.

I progetti per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, anche nel caso in cui la relativa attuazione avvenga per stralci, dovranno interessare tutta l'area individuata dagli elaborati di Piano Operativo.

L'attuazione spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati o a società, previa stipula con il Comune di una convenzione in cui i privati o le società concessionarie assumono l'impegno di far utilizzare il parcheggio a chiunque lo richieda, con rapporti economici da stabilire concordemente con l'Amministrazione Comunale in base ai costi di funzionamento, gestione ed ammortamento dell'investimento iniziale.

Alla scadenza della convenzione l'area a parcheggio, il verde e le opere esistenti, passano di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Gli interventi, da attuare tramite progetti di architettura, dovranno armonizzarsi con il luogo e costituire essi stessi un "luogo" qualitativamente riconoscibile, presentando soluzioni formali (con impiego di modi, materiali locali e soluzioni arboree) congrue con i caratteri del contesto paesistico.

Nelle zone in oggetto saranno messe a dimora piante di alto fusto di cui almeno il 50% latifoglie nella misura di 1 pianta ogni 100 mq e 1 pianta ogni 10 metri lungo il perimetro dei parcheggi.

Gli interventi potranno prevedere anche parcheggi interrati.

3. Piazze e larghi

Sono aree destinate alla fruizione di luoghi di decoro urbano e di incontro.

Eventuali progetti esecutivi di sistemazione dovranno definire la configurazione spaziale della piazza sulla base delle principali visuali, del rapporto con la realtà urbana "perimetrale", delle funzioni a cui può essere destinata (sociali, ricreative, di rappresentanza, di incontro, ecc.); dovrà, altresì, prevedere il tipo e il 'disegno' della pavimentazione e le essenze arboree di arredo.

I progetti dovranno essere approvati con Delibera Consiglio Comunale, nella quale si dovrà dare atto dei risultati delle consultazioni con i cittadini e con le categorie economiche e sociali, in ordine ai pareri espressi, preventivamente, sui progetti attuativi.

4. Percorsi pedonali

Nel caso di inserimento in aree inedificate e non pavimentate dell'ambiente urbano, i progetti per la realizzazione di nuovi percorsi pedonali dovranno armonizzarsi con l'orografia del suolo e con la vegetazione esistente, escludendo marcate incisioni e/o modificazioni del suolo.

I percorsi potranno essere eventualmente pavimentati con modi e materiali locali (preferibilmente pietra e/o cotto).

Nel caso di percorsi inseriti in aree già pavimentate, essi dovranno distinguersi con un proprio tipo di pavimentazione e potranno essere corredati da composizioni arboree e vegetazionali, formate preferibilmente con le essenze autoctone classificate dal presente Piano Operativo.

Ove possibile, la progettazione dovrà garantire un'adeguata accessibilità dei percorsi, evitando barriere fisiche e percettive.

I percorsi pedonali indicati con appositi tratto nelle Tavole del Piano Operativo sono prescrittivi solo per i punti di recapito.

5. Verde pubblico attrezzato

Le aree destinate a verde pubblico, insieme alle attrezzature pubbliche a verde sportivo ed ai giardini e parchi pubblici di interesse storico di cui ai successivi paragrafi, corrispondono alla dotazione di cui allo standard minimo previsto dall'Art. 3 del D.M. 1444/1968 di 9,0 mq/abitante.

Il verde pubblico costituisce ambito spaziale per il movimento e per lo svago ed assolve a finalità di valorizzazione ambientale e di connessione dei luoghi urbani.

Le aree sono individuate negli elaborati di Piano e sono classificate in:

V Verde pubblico

V-A Verde pubblico di progetto

Il verde pubblico comprende le aree esistenti e di progetto destinate a giardini ed i parchi urbani, nelle quali si riconosce un criterio unitario e significativo di sistemazione spaziale e "vegetazionale".

Sono costituiti da sistemazioni a prato, con alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco.

In tutte le aree a verde deve essere riservata una particolare attenzione alla corretta gestione delle acque meteoriche, mediante sistemi lineari di drenaggio, canalette, pozzetti, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne. Nelle aree esistenti sono previsti interventi di manutenzione e di recupero.

6. Attrezzature a verde sportivo

Le aree pubbliche e/o di uso pubblico a verde sportivo sono individuate negli elaborati di Piano e sono classificate in:

Sp Aree a verde sportivo e di quartiere con impianti coperti e scoperti

Sp-A Aree a verde sportivo e di quartiere con impianti coperti e scoperti di progetto

Le attrezzature esistenti che ricadono nell'ambito delle UTOE urbane sono rappresentate nelle Tavv. PO_3, PO_4 e PO_5 in scala 1: 2.000.

Le attrezzature esistenti nel territorio aperto che ricadono nelle UTOE del territorio rurale sono rappresentate nelle Tavv. PO_2N e PO_2S.

Una parte dell'area per attrezzature sportive Sp a sud dell'abitato di Trequanda può essere utilizzata come infrastruttura sportiva a servizio delle scuole del capoluogo e come tale viene computata nel relativo calcolo degli standard urbanistici. L'area è stata perimetrata con tratteggio nella tavola PO_3.

Per tutte le attrezzature sportive esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, e interventi fino alla sostituzione edilizia degli fabbricati di servizio, con possibilità di ampliamento degli edifici nella misura necessaria allo svolgimento delle attività sportive ed eventualmente derivante da finalità di adeguamento funzionale e di conformazione a specifiche normative di settore.

I nuovi impianti potranno essere realizzati dalla pubblica amministrazione o da enti o da privati. I nuovi impianti sono ammessi sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell'intera area individuata nelle tavole, con adeguata previsione di spazi a parcheggio e a servizi in relazione al tipo di attività che vi si andrà a svolgere.

Tali disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione completa e agli interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale degli impianti in zone già utilizzate per attività e attrezzature sportive.

SpC-A - Area per attrezzature sportive a Castelmuzio

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

L'area ricopre una superficie territoriale (St) di circa mq. 5.900 a nord-ovest del centro di Castelmuzio e a valle del Centro dell'Olio ed è destinata alla realizzazione di un impianto per attrezzature sportive (campo di calcetto). Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Il nuovo impianto sarà ammesso sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell'intera area individuata nelle tavole, con adeguata previsione di spazi di servizio in relazione al tipo di attività che vi si andrà a svolgere, per una superficie edificabile massima (SE) di mq. 200.

I nuovi impianti potranno essere realizzati dalla pubblica amministrazione o da enti o da privati, previa stipula di una convenzione che specifichi con chiarezza le modalità di esecuzione e l'uso pubblico.

A seguito di tale convenzione, il richiedente costruisce gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione comunale, ne assume la gestione del servizio e ne disciplina l'uso pubblico secondo le modalità previste nella convenzione stessa.

Interventi ammessi: Interventi di nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA)

Modalità attuativa: Opera pubblica o intervento edilizio convenzionato se realizzato da privati

Destinazioni: Attrezzature ed impianti per il gioco e lo sport e relativi servizi

Parametri edilizi dei volumi di servizio

Superficie Edificabile massima SE: mq. 200

Altezza massima: ml. 3,50

Parcheggi: L'area è già dotata di aree destinate a parcheggio pubblico presso il "Centro dell'olio".

Prescrizioni

- Dovranno essere ridotti al minimo indispensabile i movimenti terra e le opere di sistemazione connesse alla realizzazione del campo di calcetto ed alla realizzazione del breve tratto di viabilità di accesso, per il quale il progetto dovrà dimostrare di sfruttare le balze ed i segni esistenti nel terreno.
- La parte edificata destinata ad i servizi sarà realizzata in posizione interrata.
- L'integrazione paesaggistica dell'intervento non richiede particolari opere di mitigazione delle visuali, tuttavia sarà prevista una fascia con sistemazioni a verde cespugliato o olivato lungo la scarpata esistente a ridosso del piazzale del centro polivalente.

7. Aree e giardini pubblici di interesse storico

Le aree destinate a giardini e a parco pubblico di interesse storico, insieme alle aree a verde pubblico ed alle attrezzature pubbliche a verde sportivo, corrispondono alla dotazione di cui allo standard minimo previsto dall'Art. 3 del D.M. 1444/1968 di 9,0 mq/abitante. Le aree sono individuate negli elaborati di PO con la sigla **VS**:

VS T1 - Giardini Pubblici di Trequanda

Nell'area è riconoscibile un "giardino storico" che si distingue per composizioni spaziali e "vegetazionali" derivanti da uno specifico progetto. I motivi geometrici, che si configurano in una certa simmetria, evidenziano l'intenzionalità del progetto unitario (negando i casuali tracciati dei vialetti e le disposizioni di eventuali esemplari esotici). L'area è soggetta ad interventi di manutenzione e di restauro, anche con eventuale risistemazione spaziale dei motivi geometrici, mantenendo comunque le caratteristiche originarie di "giardino all'Italiana" e conservando la composizione di essenze vegetazionali tipiche.

VS T2 - Verde terrazzato del centro storico di Trequanda

La corona di verde che cinge il centro storico sul versante di nord-est è occupato da un'ampia area boscata e da una porzione di oliveto terrazzato con muri a secco in pietra.

Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti al mantenimento ed alla valorizzazione dell'area verde e delle piantate tradizionali ad oliveto.

VS T3 - Bosco di cipressi di elci e querce in località Molino a Vento a Trequanda

L'area è tutelata ex L.778/1922 art. 2 ID 191210 del 31/10/1931 e vincolata ex L. 1497/1939 - ID Archivio Soprintendenza SI1011. Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti al mantenimento ed alla valorizzazione dell'area verde.

Sull'edificio denominato "Torre Colombaia" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo.

Funzioni ammesse: residenziale, commerciale per pubblici esercizi, direzionale e di servizio.

VS P1 - Area monumento ai caduti di Petroio

L'area è posta in Piazza IV Novembre all'ingresso del centro di Petroio, in posizione angolare tra Via Spartaco Lavagnini e la S.P. n.71 in direzione di Castelmuzio. L'area ospita il monumento ai caduti ed è delimitata da un tratto delle mura cittadine e dall'area verde di connettività urbana, presentando alberature, siepi di bosso, panchine in pietra e sistemazioni simmetriche che configurano un assetto spaziale storico da conservare.

Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti al mantenimento ed alla valorizzazione dell'area.

VS P2 – Antica Fonte del Morto di Petroio

In prossimità di Piazza IV Novembre, immediatamente a ridosso delle mura che delimitano il parcheggio a valle di Via Spartaco Lavagnini, si trova l'antica "Fonte del Morto", recentemente restaurata.

Sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria volti al mantenimento ed alla valorizzazione del manufatto.

8. Attrezzature scolastiche

Comprendono l'edilizia per l'istruzione esistente e quella prevista e corrispondono alla dotazione di cui allo standard minimo previsto dal D.M. 1444/1968 di 4,5 mq/abitante attuale-potenziale.

Esse sono individuate negli elaborati di Piano e sono classificate in:

SI Scuole dell'infanzia - scuole materne (Trequanda e Petroio)

SO Scuole dell'obbligo: primaria e secondaria di primo grado - elementari e medie (Trequanda)

Per le attrezzature scolastiche esistenti nel territorio comunale valgono le norme generali che seguono.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria "Ra1 – Ampliamenti" di cui all'Art. 9.5 delle presenti NTA, per la realizzazione di eventuali ampliamenti per finalità di adeguamento funzionale e/o per la conformazione a specifiche normative di settore. Gli eventuali ampliamenti dovranno essere morfologicamente e tipologicamente coerenti con l'edificio preesistente e con il contesto di riferimento. La progettazione sarà finalizzata alla realizzazione di un insieme organico che preveda una riorganizzazione unitaria delle pertinenze e che assicuri una idonea dotazione degli spazi di servizio necessari.

Area scolastica di nuova previsione a Petroio - **SO-A**

Il Piano Strutturale ha mantenuto un'area da destinare ad edilizia scolastica in posizione adiacente alla scuola esistente lungo Via Salimbeni.

La previsione è stata riportata negli elaborati di PO ma non è stata inserita nel dimensionamento degli standards urbanistici né è stata riportata nelle schede dei vincoli preordinati all'esproprio, poiché le scuole esistenti sono attualmente sufficienti a garantire il soddisfacimento del fabbisogno comunale.

Qualora si rendesse necessario ed urgente incrementare i servizi scolastici esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà dare corso alla previsione. In questo caso l'eventuale progetto dell'opera pubblica dovrà essere redatto e dimensionato in conformità alle prescrizioni delle specifiche leggi e regolamenti statali e regionali.

L'eventuale progetto dovrà tenere conto dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'opera e riferirsi a soluzioni che prendano a riferimento i criteri e le indicazioni della bioarchitettura e della bioclimatica, in accordo con gli obiettivi energetici ed ambientali, proponendo materiali, tecniche costruttive ed impiantistiche innovative, seppur compatibili con i caratteri e con l'identità dei luoghi.

L'eventuale progettazione dovrà comunque rispettare i seguenti parametri:

- Area coperta < 1/3 dell'area totale
- Aree a verde e parcheggi > 1/4 dell'area totale, con sistemazioni tramite alberature di essenze locali, in numero non inferiore ad 1 pianta ogni 50 mq di superficie totale e 1 pianta ogni 10 metri lungo il perimetro dei parcheggi; le piante messe a dimora dovranno avere altezza non inferiore a ml. 3 con diametro del tronco non inferiore a 15 cm.
- Rapporto tra aree a parcheggio e volume dell'edificio > 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

9. Servizi ed attrezzature di interesse comunale

Sono gli edifici e le attrezzature in cui si svolgono le attività amministrative comunali e tutti i servizi di interesse generale per la collettività.

Esse corrispondono allo standard minimo di 2 mq/abitante previsto dal D.M. 1444/1968.

Esse sono individuate negli elaborati di Piano Operativo e sono classificate in:

Sa Servizi amministrativi: sede comunale, centri civici, uffici amministrativi, pubblica sicurezza, uffici postali;

St Servizi tecnologici: aree e centrali per servizi tecnologici telecom, enel, acquedotto, ecc;

Sc Servizi culturali: attrezzature in cui si svolgono attività sociali, culturali e ricreative, musei, teatri, auditori, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, centri polivalenti;

Ss Servizi sanitari: distretto socio-sanitario ASL, ambulatori, pubblica assistenza;

Sr Servizi religiosi: chiese, oratori, seminari.

Le eventuali attrezzature di nuovo impianto sono subordinate alla predisposizione di un progetto che dovrà tener conto, oltre che delle leggi regionali e statali in materia, anche degli eventuali caratteri interesse storico del contesto urbano in cui andranno a collocarsi.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale, purché abbiano le finalità sopra descritte.

10. Aree cimiteriali

Cim Aree destinate alle attrezzature cimiteriali

Eventuali ampliamenti delle aree cimiteriali dovranno essere progettati secondo la normativa vigente, con particolare riguardo agli aspetti di accessibilità, di dotazione di servizi, di recinzioni e di delimitazioni.

Le aree destinate a prato, a prato alberato e a percorsi scoperti saranno almeno 1/3 della superficie totale, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture ed ai servizi relativi.

Non fanno parte delle aree cimiteriali le relative aree di rispetto di cui alle norme vigenti, indicate nelle tavole di Piano Operativo con un raggio di m. 200.

Il cimitero comunale di Castelmuzio, nella parte vincolata con Decreto n. 380/2011- ID 415293 del 02/08/2011 ai sensi dell'art. 12 D. Lgs. 42/2004, potrà essere soggetto ai soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo. Eventuali interventi di ampliamento di questo cimitero non potranno in alcun modo intaccare l'area vincolata e dovranno dimostrare di armonizzarsi con essa.

PARTE 6

Il sistema della produzione, delle attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali

Art. 43 - Attività estrattive

A. Disciplina generale

Il Piano Operativo prende atto delle previsioni attualmente vigenti e descrive nei successivi commi la relativa disciplina, facendo riferimento alle prescrizioni della L.R. 35/2015 e s.m.i. ed al DPGR 16 novembre 2015, n. 72/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 25 marzo 2015, n. 35 (Disposizioni in materia di cave. Modifiche alla l.r. 104/1995, l.r. 65/1997, l.r. 78/1998, l.r. 10/2010 e l.r. 65/2014) in materia di allegati tecnici annessi al progetto definitivo e di controlli", in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili.

Le presenti N.T.A. prendono atto inoltre dei contenuti del PAERP di Siena e del Piano Regionale Cave (PRC) della Regione Toscana, previsto dall'art. 6 della L.R. n. 35 del 25 marzo 2015 ed approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020.

I progetti delle nuove attività estrattive e delle loro varianti di carattere sostanziale, i progetti di recupero e riqualificazione paesaggistica, devono contenere approfondimenti conoscitivi necessari alla verifica di compatibilità con i valori (statutari/patrimoniali) espressi dal territorio, riconosciuti dalle elaborazioni del PIT/PPR, indicati nell'ALLEGATO 4 "Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive" e nell'elaborato di PRC "Indirizzi e misure di mitigazione per le criticità ambientali".

I progetti di escavazione dovranno minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei, sia in riferimento alle cave in attività che alle cave dismesse, associando interventi di rinaturalizzazione con la rimessa in pristino dei siti utilizzati, in applicazione delle indicazioni riferite alle aree da sottoporre a recupero ambientale.

All'interno dei giacimenti così come recepiti dal PS, il Piano Operativo individua:

- Le aree a destinazione estrattiva e le eventuali aree annesse al sito estrattivo di cui alla disciplina di PRC;
- La destinazione urbanistica delle eventuali rimanenti parti del giacimento, tenendo conto della valenza di invariante strutturale dell'area e le attività compatibili con lo sfruttamento della risorsa mineraria;
- Le regole per lo sfruttamento sostenibile dell'area estrattiva e per l'esercizio dell'attività estrattiva nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di disciplina del PRC e della L.R. 35/2015 e s.m.i.
- Le aree di ripristino ambientale, le fasce di rispetto e le fasce verdi da mantenere e da valorizzare al fine di mitigare le visuali delle aree destinate all'escavazione e di migliorarne l'inserimento ambientale dato che, in alcuni casi, essi potrebbero interferire con emergenze caratteristiche del paesaggio.

B. Revisione delle aree esistenti e previsione di nuove aree a destinazione estrattiva

In relazione alla eventuale possibilità di prevedere nuove aree di cava o di ampliare quelle esistenti con progetti di coltivazione in atto, il Piano Operativo comunale si conforma al dettato dell'art. 10 della L.R. 35/2015, ove stabilisce che il Comune è tenuto alla definizione di una proposta condivisa con gli altri Comuni del comprensorio, al fine di ripartire le quote di produzione sostenibile determinate dal PRC.

A seguito della definizione delle quote di produzione da attribuire ad ogni singolo giacimento, il Comune potrà autorizzare una revisione delle aree di cava, anche con eventuale ampliamento delle relative zone di escavazione in estensione e/o in profondità, purché si mantenga all'interno dei perimetri di giacimento individuati dal PRC e dal Piano Strutturale, e purché sia compatibile con le invarianti strutturali, con le norme generali del progetto di coltivazione e con le necessità di salvaguardia delle risorse essenziali, con particolare riguardo agli acquiferi sotterranei e superficiali.

C. Prescrizioni comuni a tutte le cave

Il progetto di coltivazione per ogni area estrattiva o comparto dovrà essere presentato comprendendo tutti gli elaborati richiesti dalle normative vigenti.

Al fine di operare normali controlli sull'attività estrattiva, da parte degli uffici competenti, dovranno essere apposti sul perimetro autorizzato, degli appositi capisaldi e/o picchetti di riferimento.

E' vietato lo stazionamento nelle aree di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi e/o demoliti.

I progetti di coltivazione dovranno valutare le lavorazioni anche dal punto di vista della componente ambientale rumore, verificando la necessità di apposita valutazione di impatto acustico ambientale.

I progetti di coltivazione e recupero ambientale di ogni area dovranno garantire la stabilità dei versanti e dell'intero fronte di scavo: idonee verifiche di stabilità, anche in condizioni dinamiche, dovranno essere effettuate in sede di redazione dei progetti stessi, nelle fasi di coltivazione, nelle fasi di ripristino e successivamente a questo, anche attraverso il controllo dei processi erosivi.

I versanti e i fronti di cava dovranno essere raccordati con profilo regolare avente un'inclinazione sempre compatibile con le sopra citate condizioni di stabilità.

Qualora le aree estrattive siano state suddivise in lotti omogenei la durata dei lavori sul singolo lotto non dovrà superare il periodo stabilito nel progetto approvato dalle competenti autorità a partire dalla data del rilascio della autorizzazione. E' comunque ammessa la proroga dell'autorizzazione per una sola volta e per la durata massima di tre anni al solo fine di completare i lavori autorizzati ove non sia stato possibile ultimare gli stessi, per motivi non imputabili alla volontà del titolare dell'autorizzazione.

Inadempienze e difformità (di coltivazione) rispetto al progetto approvato, cattiva e/o inadeguata conduzione delle cave e mancato ripristino delle aree potranno essere causa di sospensione o revoca dell'autorizzazione.

Al termine della coltivazione, tutte le aree saranno ricondotte all'uso agricolo e/o boscato e pertanto si applicheranno le normative regionali vigenti per le zone agricole.

Per ripristinare nei suoli l'uso agricolo e/o boscato nelle aree oggetto di escavazione dovranno essere usate idonee tecniche che prevedano la ricostruzione del suolo agrario (mediante tecniche di "sovescio" ed opportuna concimazione). Il reimpianto del bosco avverrà con piante autoctone.

I progetti di recupero e di ripristino dovranno tenere conto degli indirizzi e delle possibili misure di mitigazione indicati nel PRC, con particolare riguardo ai contenuti dell'elaborato PR15- *Indirizzi e misure di mitigazione per le criticità ambientali*, ai fini di garantire un corretto ripristino ambientale e funzionale dei siti estrattivi, rispettando le seguenti disposizioni generali:

- i progetti dovranno essere tesi alla minimizzazione delle aree denudate, anche da attività pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all'utilizzazione finale pianificando i tempi di recupero;
- la rimodellazione dei versanti dovrà essere tesa alla creazione di morfologie congruenti e ad un reinserimento del sito nell'ambiente circostante con la massima mitigazione degli impatti visivi;
- i progetti dovranno tenere conto sia degli aspetti territoriali che degli aspetti ecosistemici del paesaggio, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti;
- i progetti di recupero dovranno prevedere le modalità di realizzazione della regimazione idraulica superficiale e sotterranea incentivando interventi tesi al mantenimento o al miglioramento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda escludendo qualunque trasformazione irreversibile dell'assetto idrogeologico;
- il progetto di ripristino dovrà contenere un programma di manutenzione e di monitoraggio da attuarsi successivamente all'ultimazione dei lavori;
- la risistemazione ambientale dovrà prevedere elementi di tutela, conservazione e accrescimento della biodiversità, quali la realizzazione e il mantenimento di siepi e di formazioni arboree, lineari o boscate, limitando quanto più possibile effetti di artificialità degli interventi da realizzare;
- il terreno vegetale di scopertura del giacimento dovrà essere accantonato all'interno dell'area autorizzata e riutilizzato solo per i previsti lavori di risistemazione ambientale.
- per quanto strettamente necessario a realizzare il ripristino ambientale, oltre ai materiali associati ai materiali principali della cava è consentito l'utilizzo di materiali di provenienza esterna al sito estrattivo nel rispetto dei livelli di concentrazione soglia di contaminazione nel suolo, nel sottosuolo e nelle acque sotterranee in relazione alla specifica destinazione d'uso dei siti, consentiti dalla normativa ambientale.

1. CAVA DI CALCARE MADONNINO DEI MONTI - Giacimento PRC 09052036102001

Il giacimento è interessato dai seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 per la presenza di aree boscate;
- Aree sensibili di classe 1 e 2 per la vulnerabilità degli acquiferi;

In relazione alle Invarianti del PIT/PPR l'area ricade in:

PIT/PPR Invariante I – I caratteri idro-geo-morfologici

Cca – Collina calcarea

CBLr – Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti

PIT/PPR Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

18 – Sistemi ad elevata artificialità – Superficie artificiale (zona di escavazione)

13 - Rete degli ecosistemi forestali – Matrice di connettività

PIT/PPR Invariante IV – I morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4 – Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Nel PRC, il giacimento cod. 09052036102001 rientra nel Comprensorio n. 95 - Calcari Siena est - insieme al giacimento cod. 09052002003001 sito nel territorio comunale di Asciano, con un obiettivo di produzione sostenibile complessivo di mc. 4.651.916.

Il Piano Operativo, a seguito della definizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 2 comma 10 della LRT n. 35/ 2015, concluso tra il Comune di Trequanda e il Comune di Asciano, attribuisce al giacimento un **obiettivo di produzione sostenibile del 43% di quello dell'intero comprensorio (pari a 2.000.000 di metri cubi).**

E' consentito l'ampliamento dell'attività estrattiva, attualmente regolata dall'autorizzazione comunale con scadenza al luglio 2024, nel rispetto del limite indicato al precedente comma al netto delle volumetrie residue già autorizzate e non ancora escavate, mediante abbassamento della quota di scavo dai 520 mslm della attuale autorizzazione non oltre quota di 495 mslm.

Dal confronto tra il perimetro del giacimento riportato nel PRC e lo stato dei luoghi, è emerso che il perimetro riportato nel PRC non ricomprende l'attuale zona di carico e di transito dei mezzi di trasporto lungo la Strada Provinciale a sud del giacimento. Questa zona rappresenta una pertinenza del ciclo produttivo ai sensi dell'Art. 2 comma 1 lett. m della L.R. 35/2015.

Dato che, ai sensi dell'art. 29 della *Disciplina di Piano* del PRC, le pertinenze devono essere ricomprese all'interno del giacimento, si è provveduto a rettificare il perimetro laterale fino alla Strada Provinciale.

La rettifica ha comportato un aumento rispetto alla superficie complessiva del giacimento di PRC del $2,4\% < 10\%$, nel rispetto dello scostamento ammesso dall'art. 22 comma 5 della *Disciplina di Piano* del PRC.

Il Piano Operativo individua all'interno del giacimento:

- l'area a destinazione estrattiva;
- la destinazione urbanistica di "area di ripristino ambientale e di schermo morfologico ambientale", localizzate ai bordi del giacimento, al fine di mitigare le visuali delle aree destinate all'escavazione e di migliorarne l'inserimento, evitando l'intervisibilità con le emergenze paesaggistiche del contesto;
- la destinazione urbanistica di "aree di servizio e pertinenze" per le aree, gli edifici e i manufatti esistenti, presenti nell'area già prima del 1980 e funzionali non esclusivamente all'attività estrattiva.

Criteri di progetto

L'area, localizzata sulla dorsale Rapolano-Monte Cetona e individuata nelle tavole PO_1S e PO_2S, è destinata all'estrazione di materiali inerti dal sottosuolo mediante la coltivazione di cava e all'ubicazione degli impianti e dei servizi di cantiere.

Il progetto di coltivazione dell'area estrattiva dovrà accompagnare alle varie fasi di escavazione un recupero graduale del sito, fino al ripristino dell'area.

La coltivazione della cava potrà proseguire per spianamenti orizzontali o per gradoni, in approfondimento rispetto alle quote attuali ed in relazione alle caratteristiche litotecniche del materiale oggetto di sfruttamento.

Nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti dal PRC e dei relativi accordi con il Comune di Asciano, conclusi ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. 35/2015, è ammesso lo sbasso del piano di escavazione fino a alla quota di m. 495 s.l.m.

La fattibilità del progetto dovrà essere assoggettata a preventiva valutazione degli impatti che dovrà dimostrare la compatibilità degli effetti sulle risorse ambientali essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei.

Prescrizioni specifiche

E' previsto l'impiego di misure anti-inquinamento nella gestione di qualunque attività che possa comportare l'utilizzo di materie inquinanti (rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti, ecc.) ed è vietato l'abbandono nell'area di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi e/o parzialmente demoliti o di qualsiasi altro tipo di rifiuto non autorizzato.

E' prescritto il trattamento ed il riutilizzo delle eventuali acque di processo nell'ambito del ciclo produttivo.

Al fine di operare normali controlli sull'attività estrattiva da parte degli uffici competenti, dovranno essere apposti sul perimetro autorizzato degli appositi capisaldi e/o picchetti di riferimento.

In relazione all'area sensibile di classe 1 per la vulnerabilità degli acquiferi, le aree eventualmente dedicate a recupero di rifiuti e le aree per la messa in riserva dovranno essere impermeabilizzate e dotate di sistemi di drenaggio e trattamento delle acque di dilavamento.

Progetto di escavazione ulteriore

Nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti dal PRC e dei relativi accordi con il Comune di Asciano, conclusi ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. 35/2015, potrà essere previsto lo sbasso del piano di escavazione fino a alla quota di m. 495 s.l.m.

La fattibilità del progetto dovrà essere assoggettata a preventiva valutazione degli impatti che dovrà dimostrare la compatibilità degli effetti sulle risorse ambientali essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei.

In ogni caso, in relazione alla sensibilità ambientale del contesto, dovrà essere sempre garantita la mitigazione/minimizzazione degli impatti con particolare riferimento a:

- Interferenze con il contesto paesaggistico attraverso la limitazione della visibilità dei fronti di scavo;
- Gestione delle acque di processo e delle attività che possano comportare l'uso di sostanze potenzialmente inquinanti;
- Monitoraggio dei possibili impatti sulle risorse idriche sotterranee e superficiali, tenendo conto della necessità di mantenere un adeguato franco tra superficie piezometrica della falda sottostante e quota massima di scavo.

Modalità di ripristino

Il progetto di coltivazione prevede la progressiva gradonatura dei fronti per attuare il ripristino morfologico finale, procedendo alla ricostruzione dello strato pedologico atto a garantire lo sviluppo vegetale delle nuove piante messe a dimora sul versante occidentale della cava.

Al termine della coltivazione, dopo lo smantellamento di tutti gli impianti presenti, l'area sarà ricondotta all'uso agricolo e/o boscato e pertanto si applicheranno le normative regionali vigenti per le zone agricole. In particolare nei piazzali di cava è previsto l'uso agricolo e/o boscato, mentre per la zona gradonata perimetrale è previsto il reimpianto del bosco con essenze autoctone.

La viabilità che comprende tutti i percorsi che costeggiano i bordi della cava ed il laghetto, compresi quelli di nuovo impianto previsti al termine dell'escavazione, saranno utilizzati come percorsi pedonali e/o di servizio per la gestione delle nuove aree verdi.

Il progetto di ripristino dovrà contenere specifiche soluzioni per il drenaggio e la regimazione delle acque meteoriche. Il laghetto dovrà essere riconvertito per fini irrigui e/o ricreativi.

In alternativa al ripristino dell'uso agricolo e boscato del suolo, il progetto di recupero ambientale potrà prevedere, data la particolare conformazione dell'area ed il posizionamento della cava sulla linea di crinale, l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, ecc.).

In tal caso, si dovrà supplire al mancato processo di rimboschimento dell'area con le misure di compensazione previste dall'art. 44 della L.R. 39/2000 e succ. mod. ed int., da attuare anche in zone esterne al sito di cava.

Il controllo delle operazioni di ripristino è demandato ad apposita commissione consiliare.

Edifici esistenti

Per gli edifici e per i manufatti esistenti, ricompresi nell'area perimetrata nelle Tavole di Piano Operativo PO_2N e PO_2S e contraddistinti in legenda come "Area di Servizio Attività Estrattive", sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo R2 (art. 9.2 delle presenti NTA). Per l'edificio ad uso uffici sono consentiti interventi Ra1 di addizione volumetrica (art. 9.5 delle presenti NTA, per la realizzazione, in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo).

Tali fabbricati e la relativa area di pertinenza, al termine dell'attività estrattiva, saranno sottoposti a Piano di Recupero ai sensi della vigente normativa, che potrà prevedere anche un eventuale cambio di destinazione per usi produttivi, commerciali, direzionali e di servizio.

2. CAVA DI S. EUSTACHIO-GRILLANA - Giacimenti PRC 09052036103001-002

L'area del giacimento estrattivo è impostata su terreni di natura argilloso-limosa con vulnerabilità degli acquiferi di classe 2, è interessata da vincolo idrogeologico e parzialmente da vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, per la presenza di aree boscate.

In relazione alle Invarianti del PIT/PPR l'area ricade in:

PIT/PPR Invariante I – I caratteri idro-geo-morfologici

CBLr – Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (zona parzialmente escavata)

CTVd – Collina a versanti dolci delle Unità Toscane

PIT/PPR Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

13 - Rete degli ecosistemi forestali – Matrice di connettività

14 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Nodo degli agroecosistemi

2 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Ecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva

18 – Sistemi ad elevata artificialità – Superficie artificiale (zona parzialmente escavata)

PIT/PPR Invariante IV – I morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4 – Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Nel PRC i giacimenti rientrano nel Comprensorio n. 65 - Sedimentarie della Valdichiana - insieme ai giacimenti cod. 09052036104001 – cod. 09052036105001 e ad altri giacimenti posti nel territorio comunale di Chiusi, Cortona e Montepulciano, con un obiettivo di produzione sostenibile complessivo di mc. 584.619.

La previsione di nuove attività estrattive all'interno del giacimento è ammessa solo previa definizione di specifico accordo con gli altri Comuni del comprensorio, per la ripartizione degli obiettivi di produzione sostenibile e previa specifica variante al POC.

Prescrizioni specifiche di Piano Operativo

All'interno del perimetro individuato, corrispondente ad area parzialmente escavata ed in parte rinaturizzata, il Piano Operativo prevede unicamente interventi finalizzati al recupero ed al ripristino ambientale.

Il recupero morfologico della zona potrà prevedere la realizzazione di versanti inclinati e l'area dovrà essere ricondotta ad uso agrario e boscato.

3. CAVA DI POGGIO ADORNO - Giacimento PRC 09052036104001

L'area del giacimento estrattivo è impostata su terreni di natura sabbiosa ed è interessata da vincolo idrogeologico e parzialmente da vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, per la presenza di aree boscate.

In relazione alle Invarianti del PIT/PPR l'area ricade in:

PIT/PPR Invariante I – I caratteri idro-geo-morfologici

CBLr – Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

PIT/PPR Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

3 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Agroecosistema intensivo

10 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Matrice agroecosistemica collinare

13 - Rete degli ecosistemi forestali – Matrice di connettività

PIT/PPR Invariante IV – I morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Nel PRC il giacimento rientra nel Comprensorio n. 65 - Sedimentarie della Valdichiana - insieme ai giacimenti cod. 09052036103001 e cod. 09052036103002 di S.Eustachio-Grillana, al giacimento cod. 09052036105001 di Poggio Felice-Casanuova e ad altri giacimenti posti nel territorio comunale di Chiusi, Cortona e Montepulciano, con un obiettivo di produzione sostenibile complessivo di mc. 584.619.
L'attività estrattiva in essere dovrà essere condotta nel rispetto del progetto di coltivazione e ripristino ambientale approvato.

4. CAVA DI POGGIO FELICE-CASANUOVA - Giacimento PRC 09052036105001

L'area del giacimento estrattivo è interessata da vincolo idrogeologico e parzialmente da vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, per la presenza di aree boscate.

PIT/PPR Invariante I – I caratteri idro-geo-morfologici

CBLr – Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

PIT/PPR Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

14 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Nodo degli agroecosistemi

10 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Matrice agroecosistemica collinare

13 - Rete degli ecosistemi forestali – Matrice di connettività

PIT/PPR Invariante IV – I morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4 – Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Nel PRC il giacimento rientra nel Comprensorio n. 65 - Sedimentarie della Valdichiana - insieme ai giacimenti cod. 09052036103001 - cod. 09052036103002 – cod. 09052036104001 e ad altri giacimenti posti nel territorio comunale di Chiusi, Cortona e Montepulciano, con un obiettivo di produzione sostenibile complessivo di mc. 584.619.

La previsione di nuove attività estrattive all'interno del giacimento è ammessa solo previa definizione di specifico accordo con gli altri Comuni del comprensorio, per la ripartizione degli obiettivi di produzione sostenibile e, ove necessario, previa specifica variante al Piano Operativo.

5. CAVA DI S. CLEMENTE - Giacimento PRC 09052036106001

L'area del giacimento estrattivo di S. Clemente rientra nello stesso perimetro della risorsa mineraria rispetto alla cava di Poggio Felice-S.Alamanno ed è interessata da vincolo idrogeologico.

PIT/PPR Invariante I – I caratteri idro-geo-morfologici

CBLr – Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (zona parzialmente escavata)

Cca – Collina calcarea

PIT/PPR Invariante II – I caratteri ecosistemici del paesaggio

14 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Nodo degli agroecosistemi

10 - Rete degli ecosistemi agropastorali – Matrice agroecosistemica collinare

13 - Rete degli ecosistemi forestali – Matrice di connettività

PIT/PPR Invariante IV – I morfotipi dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4 – Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

Nel PRC il giacimento rientra nel Comprensorio n. 19 - Argille della Valdichiana - insieme ad altri giacimenti posti nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino, Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena, con un obiettivo di produzione sostenibile complessivo di mc. 1.726.111.

La previsione di nuove attività estrattive all'interno del giacimento è ammessa solo previa definizione di specifico accordo con gli altri Comuni del comprensorio, per la ripartizione degli obiettivi di produzione sostenibile e, ove necessario, previa specifica variante al Piano Operativo.

Art. 44 - Sottosistema delle aree produttive – Insediamenti esistenti e aree di trasformazione

44.1 Insediamenti produttivi e artigianali esistenti – Sottozona D assimilabili alla zona territoriale omogenea D di cui al D.M. 1444/68

Le aree individuate nelle Tavole di Piano Operativo come Sottozona D rappresentano gli insediamenti produttivi ed artigianali esistenti, le relative aree a verde di pertinenza, i piazzali e le zone di manovra, le aree per la viabilità ed i parcheggi.

Sugli edifici ricadenti in tali aree, oltre alla destinazione produttiva, per attività artigianali, manifatturiere, di mostra e di deposito sono ammissibili attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

1. SOTTOZONA DT - UTOE 1 Trequanda - Insediamenti artigianali esistenti

a. Sottozona DT1

Le aree individuate come DT1 nelle tavole di Piano Operativo relative all'UTOE 1 di Trequanda rappresentano le aree artigianali ivi esistenti.

In tali aree sono consentiti adeguamenti della viabilità di accesso e della dotazione di parcheggi.

Sugli edifici sono consentiti ampliamenti per interventi di rinnovo e/o di ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi, di rinnovo degli spazi di mostra e di deposito, nonché interventi finalizzati al risparmio energetico, agli adeguamenti alle normative di sicurezza e di igiene nei luoghi di lavoro.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente

Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade: ml. 5 dalla strada di lottizzazione e ml. 10,00 dalla strada provinciale

Distanza minima dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

b. Sottozona DT2

Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di completamento mediante ampliamento degli edifici esistenti per attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini, anche con la costruzione di fabbricati in aderenza all'esistente.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1, nonché interventi di sostituzione edilizia Ra2 (Art. 9.6 delle NTA), nel rispetto dei parametri che seguono:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Superficie coperta massima (SC) in aggiunta all'esistente: mq. 625, da ripartire nel seguente modo:

Particella n. 77: mq. 125

Particella n. 78: mq. 500

Per le finalità connesse alla conduzione delle attività ed alla loro vigilanza è ammessa la realizzazione di locali a destinazione abitativa inglobati nell'edificio, per una superficie calpestabile massima SCal di mq. 100.

Altezza massima: ml. 9,00

Distanza minima dalle strade: ml. 5 dalla strada di lottizzazione e ml. 10,00 dalla strada provinciale

Distanza minima dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

c. Sottozona DT3

Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di completamento degli edifici esistenti per attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini, anche con la costruzione di fabbricati in aderenza all'esistente.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Superficie Edificabile massima in aggiunta: mq. 1.000

Altezza massima: ml. 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

d. Sottozona DT4

Edificio adibito a deposito, posto nel tratto iniziale di Via Molino a Vento, che presenta caratteri tipologici non coerenti con il contesto residenziale in cui si colloca.

Interventi e destinazioni ammessi:

Nel mantenimento delle destinazioni attuali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono ammesse attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali. E' consentita la modifica della destinazione d'uso per il conseguimento di destinazioni abitative, per attività commerciali di vicinato, per attività direzionali e di servizio, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 nel rispetto dei parametri che seguono:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri:

Superficie massima: pari a quella esistente

Volume massimo: uguale al volume esistente

Altezza massima: 2 piani fuori terra

Distanza massima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

2. SOTTOZONE DP - UTOE 2 - Petroio–Madonnino dei Monti - Insediamenti artigianali esistenti

a. Sottozona DP1

Le aree individuate come DP1 nelle tavole di Piano Operativo relative all'UTOE 2 di Petroio rappresentano le aree artigianali ivi esistenti.

In tali aree sono consentiti adeguamenti della viabilità di accesso e della dotazione di parcheggi.

Sugli edifici sono consentiti ampliamenti per interventi di rinnovo e/o di ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi, di rinnovo degli spazi di mostra e di deposito, nonché interventi finalizzati al risparmio energetico, agli adeguamenti alle normative di sicurezza e di igiene nei luoghi di lavoro.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Sono ammesse attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente

Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

b. Sottozona DP2

Area artigianale in Via della Pace a Petroio, con previsione di interventi di completamento mediante ampliamento degli edifici esistenti per attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini, anche con la costruzione in aderenza all'esistente.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Sono ammesse attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA) nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Superficie coperta SC massima mq. 300 in aggiunta all'esistente

Altezza massima: ml. 6,50 e comunque non superiore a quella della parte esistente

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

c. Sottozona DP3

Area artigianale in Loc. Madonnino dei Monti lungo la S.P. n. 57 dei Renelli verso est in direzione di Torrita.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente

Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 dalla strada provinciale

Distanza minima dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

d. Sottozona DP4

Area artigianale in Loc. Poggio Martini lungo la S.P. n. 14a Traversa dei Monti.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, magazzini, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra, piazzali per lo stoccaggio ed il recupero di materiali e inerti provenienti da demolizioni.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA) per la demolizione anche con accorpamento, ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente
Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 dalla strada provinciale

Distanza minima dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

e. Sottozona DP6

Area artigianale in Loc. Madonnino dei Monti posta tra la S.P. n. 57 dei Renelli e la S.P. n. 71a.

Finalità degli interventi

Date le condizioni di degrado e di disomogeneità dell'intera area, in una prospettiva di sviluppo sostenibile del territorio, gli interventi dovranno essere finalizzati ad una riqualificazione complessiva del contesto con una progettazione di alta qualità architettonica ed ambientale.

La proprietà fondiaria dell'area è riconducibile a più soggetti, pertanto le finalità di riqualificazione e gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico dell'ambito potranno essere perseguiti anche per i singoli lotti di proprietà.

I progetti dovranno tuttavia dimostrare, attraverso apposite specifiche elaborazioni:

- Miglioramento della distribuzione degli edifici nei lotti, riducendo la casualità dell'organizzazione planivolumetrica tenendo conto degli elementi caratterizzanti dell'identità dei luoghi, degli allineamenti e del rapporto visivo con il contesto, in particolare da e verso la Strada Provinciale;
- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e miglioramento delle relazioni tra gli edifici in una ottica di ricomposizione dei margini urbani, anche con la eventuale compresenza di funzioni urbane diversificate e complementari;
- Miglioramento della qualità architettonica, della sostenibilità ambientale e dell'efficientamento degli edifici;
- Recupero, miglioramento e potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e del verde.

Destinazioni

Area per la produzione industriale e artigianale, per la promozione e lo sviluppo del sistema artigianale locale, laboratori, depositi, uffici, destinazioni commerciali, destinazioni direzionali e di servizio, espositive, sociali e ricreative, spazi per la formazione, verde pubblico, verde privato, parcheggi.

Sono escluse funzioni residenziali, se non collegate alla vigilanza e alla custodia del complesso con la possibilità di realizzare un alloggio di volume massimo VE mc. 300.

Parametri

Superficie massima SE e volume massimo VE: pari a quelli esistenti

Altezza massima: pari a quella esistente o comunque inferiore a m. 6,50

Distanza minima dalle strade: nel rispetto del Codice della Strada Distanza minima dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme

Superficie minima di verde arborato: 20% della sup. territoriale St con essenze arboree autoctone in riferimento all'elenco dell'Art. 49 comma 5 delle presenti N.T.A.

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva fino a Rr1 (Art. 9.4 delle N.T.A.), anche con demolizione e accorpamento dei volumi.
Modalità attuativa: intervento edilizio diretto
- Qualora tutti i proprietari dell'intera sottozona si accordassero per la redazione di un progetto unitario esteso all'intera area (anche con la previsione di più unità di intervento anche attuabili in tempi diversi), potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica (Art. 9.7 delle N.T.A.).
Modalità attuativa: Progetto unitario con valore di Piano Attuativo
Il Progetto Unitario, oltre al rispetto degli indirizzi progettuali riportati di seguito, deve comprendere ed esaminare i seguenti aspetti:
 - Rilievo di tutte le costruzioni esistenti, con riferimento non solo agli aspetti dimensionali ed architettonici, ma anche tipologici, materici con indicazione delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione;
 - Rilievo degli spazi aperti e delle pertinenze edilizie con indicazione dell'orografia dei terreni, delle essenze vegetazionali, e delle relazioni esistenti con gli edifici e con l'intorno;
 - Progetto relativo sia agli edifici che alle pertinenze con esatta indicazione di materiali, finiture, sistemazioni generali e di dettaglio;
 - Progetto relativo al miglioramento ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e del verde;

- Valutazione degli effetti che gli interventi producono dal punto di vista ambientale, per le opportune verifiche di compatibilità, in riferimento alla morfologia del territorio, all'inserimento architettonico, alle vedute ed agli aspetti paesaggistici in particolare da e verso la S.P. n.71a.

Indirizzi progettuali:

- Le costruzioni dovranno essere realizzate con forme semplici e con l'utilizzo di materiali tradizionali naturali (mattoni, pietra, legno);
- Le coperture dovranno essere realizzate con manto di tegole e coppi o con tetti verdi;
- Sarà previsto l'uso integrato di fonti energetiche rinnovabili;
- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione degli spazi di corredo all'aperto, concepiti non come luoghi marginali e di scarto, ma bensì come piazze e luoghi di valorizzazione e di qualificazione del contesto;
- È prevista la realizzazione di sistemazioni idrauliche e dei muri di contenimento, a garanzia della stabilità dei suoli, in particolare lungo la fascia di contatto a nord con la S.P. n.71a e la riqualificazione generale degli aspetti percettivi, con esclusione di muri realizzati in cemento armato a vista e con la realizzazione di fasce di verde per la riqualificazione paesaggistica dell'area.
- Le aree dovranno essere progettate ed attrezzate per un adeguato controllo delle emissioni di inquinanti, e caratterizzate dalla gestione unitaria ed integrata delle infrastrutture e dei servizi in modo da garantire:
 - La prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
 - La tutela della salute e della sicurezza;
 - La riduzione delle pressioni ambientali, ivi comprese la corretta gestione del ciclo dei rifiuti, l'uso sostenibile delle risorse, nonché il risparmio e l'efficienza energetica;
 - Modalità sostenibili per la logistica, l'accessibilità e la mobilità interna ed esterna.

3. SOTTOZONE DC - UTOE 3 Castelmuzio - Insediamenti artigianali esistenti

a. Sottozona DC1

Le aree individuate come DC1 nelle tavole di Piano Operativo relative all'UTOE 3 di Castelmuzio rappresentano le aree artigianali ivi esistenti.

In tali aree sono consentiti adeguamenti della viabilità di accesso e della dotazione di parcheggi.

Sugli edifici sono consentiti ampliamenti per interventi di rinnovo e/o di ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi, di rinnovo degli spazi di mostra e di deposito, nonché interventi finalizzati al risparmio energetico, agli adeguamenti alle normative di sicurezza e di igiene nei luoghi di lavoro.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Sono ammesse attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente
Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

b. Sottozona DC2

L'edificio artigianale contraddistinto dalla sigla DC2 dell'UTOE 3 Castelmuzio, posta ad ovest del centro storico lungo la strada comunale della Pieve rappresenta, per ubicazione e per tipologia di fabbricato, un elemento di incongruità con il contesto.

Destinazioni attuali:

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi per destinazioni attuali:

Nella permanenza delle destinazioni attuali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazioni ammesse

Al cessare dell'attuale attività artigianale, è prevista la possibilità di cambio d'uso verso destinazioni abitative, commerciali, per la commercializzazione, la promozione e la degustazione dei prodotti tipici locali, per attività direzionali e di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri:

Interventi ammessi

La riconversione dell'area potrà essere attuata con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 delle NTA).

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri:

Superficie coperta massima: pari a quella esistente

Volume massimo: uguale al volume esistente

Altezza massima: 2 piani fuori terra

Distanza massima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

c. Sottozona DC3

Destinazioni attuali:

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi per destinazioni attuali:

Nella permanenza delle destinazioni attuali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi Ra1 di addizione volumetrica, nel limite massimo di mq. 75 di superficie edificabile SE da realizzarsi sul retro del fabbricato non fronteggiante la strada.

Destinazioni ammesse

Al cessare dell'attuale attività artigianale, è prevista la possibilità di cambio d'uso verso destinazioni abitative, commerciali, per la commercializzazione, la promozione e la degustazione dei prodotti tipici locali, per attività direzionali e di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri:

Interventi ammessi

La riconversione dell'area potrà essere attuata con interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 delle NTA).

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri:

Superficie coperta massima: pari a quella esistente alla cessazione

Volume massimo: uguale al volume esistente alla cessazione

Altezza massima: 2 piani fuori terra

Distanza massima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

4. Sottozona DP5 - UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena

Edificio artigianale esistente in Località Montelifrè per la produzione di terrecotte.

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali, officine, laboratori, depositi, uffici, parcheggi, viabilità e spazi di manovra.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva Rr1 (Art. 9.4 NTA), ampliamenti Ra1 (Art. 9.5 NTA), nel rispetto dei seguenti parametri:

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri: Gli ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie coperta SC esistente

Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle norme.

44.2 Insediamenti produttivi – Aree di trasformazione

1. DT-A TREQUANDA - Ampliamento area artigianale Pian delle Fonti

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Con l'obiettivo di promuovere forme di sviluppo del tessuto economico, degli investimenti, delle attività e dei servizi in ambito comunale, è stata individuata un'area di ampliamento della zona produttiva artigianale di Trequanda.

L'intervento è localizzato in continuità con l'attuale zona produttiva, prevedendo una possibile espansione a monte dell'area esistente ed evitando così la creazione di nuovi fronti edificati.

L'area individuata, comprensiva di un lotto residuo già inserito nei precedenti strumenti urbanistici, interessa una superficie territoriale complessiva (St) di circa mq. 28.000, e prevede la possibilità di realizzare un intervento produttivo per un massimo di mq. 10.000 di superficie edificabile (SE), finalizzata all'insediamento di attività manifatturiere, di mostra e di deposito con relativi impianti, parcheggi, aree a verde e viabilità.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Interventi ammessi

Interventi di nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA)

Modalità attuativa

Piano Attuativo

Destinazioni

Produzioni industriali e artigianali di beni, officine, laboratori, produzioni tipiche, artigianato artistico, immagazzinaggio, stoccaggio e deposito dei beni, uffici tecnici, amministrativi e commerciali connessi alle attività, verde privato, parcheggi, viabilità e spazi di manovra per automezzi con oneri a carico dei privati proprietari.

Parametri edilizi

Superficie Edificabile massima SE: mq. 10.000

Altezza massima: ml. 9,00

Distanze minime: ml. 5 dalla strada di lottizzazione e ml. 10,00 dalla strada provinciale

Parcheggi e spazi di manovra per automezzi: superficie minima 20 mq/100 mq di SE

Prescrizioni

- L'intervento dovrà essere ispirato a principi di eco-efficienza con caratteristiche progettuali e tecniche gestionali tali da minimizzare le pressioni sull'ambiente, sia sul sito direttamente interessato, sia nel più ampio contesto ambientale.
- Dovranno essere applicati criteri di sostenibilità ambientale della rete ecologica in termini di dotazioni infrastrutturali e gestione delle acque e dei rifiuti, di gestione energetica, viabilità, servizi, verde, qualità del costruito ed integrazione paesaggistica.
- L'area sarà corredata da sistemazioni a verde e da opere di mitigazione delle visuali lungo gli assi stradali principali; in particolare lungo la SP n. 38, a monte della fascia di verde pubblico già esistente, sarà prevista una ulteriore fascia di delimitazione con filari cespugliati ed alberati, con funzione di mitigazione delle visuali dai principali punti di osservazione.
- La collocazione ed organizzazione delle aree di parcheggio dovrà tenere conto di una più efficiente organizzazione delle dotazioni dell'intera zona produttiva.
- L'area dovrà essere riqualificata e attrezzata ecologicamente secondo i principi progettuali e gestionali delle aree APEA; la fattibilità e l'efficacia delle opere sono regolamentati allo scopo di perseguire i necessari obiettivi di qualità edilizia e di inserimento ambientale e paesaggistico, in coerenza con le indicazioni del PIT/PPR.

2. DC-A CASTELMUZIO - Area artigianale speciale per depositi

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Il Piano Operativo prevede l'individuazione di una area artigianale speciale per deposito e rimessa macchinari, materiali ed attrezzature a servizio di imprese locali.

L'area, che ricopre una superficie territoriale di circa mq. 1.400, è situata a nord-ovest del centro di Castelmuzio ed è stata individuata a valle del Centro dell'Olio, incorporando una fascia di terreno già destinata dal Piano Strutturale a verde ed attrezzature sportive, in posizione nord-est rispetto al tessuto lineare residenziale di Viale della Rimembranza.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

La realizzazione dell'intervento sarà subordinato alla stipula di un apposito atto d'obbligo attraverso il quale il privato si impegna a non utilizzare gli spazi esterni per lo stoccaggio dei materiali e degli strumenti per l'edilizia e si obblighi a riqualificare l'intera area esterna, mantenendola con decoro e conservando le colture arboree esistenti.

Interventi ammessi

Interventi di nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA)

Modalità attuativa

Intervento edilizio diretto

Destinazioni

Area artigianale speciale per rimessa di macchinari, materiali ed attrezzature

Parametri edilizi

Superficie Edificabile massima SE: mq. 300

N. massimo di piani: 1 (seminterrato)

Prescrizioni

- La previsione dovrà essere attuata assecondando l'andamento naturale dei terreni, che presentano un assetto scosceso, sfruttando per la viabilità il sentiero esistente in posizione di mezzacosta e mantenendo bianca la strada di accesso all'area.
- Gli edifici saranno realizzati in posizione seminterrata, assecondando l'andamento naturale del terreno.
- Il progetto dovrà dimostrare la conservazione dei gradoni e delle balze esistenti.
- Le eventuali piante di olivo espantate saranno reintegrate.
- Le finiture saranno realizzate utilizzando materiali eco-compatibili, la copertura sarà a tetto verde, le facciate dei fabbricati che guardano valle dovranno avere le medesime finiture della facciata del centro polivalente "Centro dell'olio".
- L'eventuale intervisibilità dell'intervento dalla viabilità e dai nuclei posti sulle colline circostanti, verificata al momento della presentazione del progetto edilizio, potrà essere risolta prevedendo interventi ed opere di mitigazione attraverso l'uso di cortine vegetazionali (inserimento di piante autoctone come l'olivo, il cerro, il leccio, la roverella, ecc.).

Art. 45 – Sottosistema delle attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali – Insediamenti esistenti e aree di trasformazione

In ambito comunale non esistono dei veri e propri tessuti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali.

Tali categorie di attività sono limitate a singoli edifici nel tessuto urbano ed extraurbano e, soprattutto nel caso di funzioni commerciali e direzionali, sono localizzate nei piani-terra dei fabbricati.

Nelle tavole del Quadro conoscitivo di Piano Strutturale (QC_4 Trequanda, QC_5 Petroio e QC_6 Castelmuzio) e nelle tavole di Piano Operativo (PO_3 Trequanda, PO_4 Petroio e PO_5 Castelmuzio) in scala 1: 2.000 sono individuati gli edifici nei quali si collocano tali destinazioni, anche nel caso in cui siano limitate a porzioni dell'edificio, al fine di illustrare la qualificazione e la distribuzione delle funzioni all'interno dei centri storici e dei tessuti urbani in generale.

45.1 Sottozona TT - Attività turistico ricettive - Aree esistenti e aree di trasformazione

La destinazione turistico-ricettiva comprende: strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, servizi comuni per l'albergo diffuso, campeggi, aree di sosta per camper, villaggi turistici.

La ricettività in ambito comunale è prevalentemente rappresentata dall'ospitalità in strutture agrituristiche (pertanto riconducibili alla disciplina delle aree agricole) o in edifici adibiti a casa-vacanze o affittacamere (pertanto riconducibili alla disciplina delle aree residenziali).

I casi di vere e proprie attività turistico-ricettive, sono limitate ad alcuni episodi sporadici, assoggettati alla specifica disciplina di settore vigente in materia.

Il Piano Operativo disciplina in modo specifico i seguenti interventi che comportano la realizzazione di opere di trasformazione:

1. TT-AT - Podere Castagnolo a Trequanda

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Per le finalità collegate allo svolgimento delle attività di riuso del Castello di Trequanda, sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e di ampliamento tramite nuova edificazione (NE) del podere Castagnolo, all'interno dell'area di pertinenza edilizia individuata nella scheda-norma n. 28.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di un nuovo edificio funzionale per il campus formativo ed il centro servizi, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni previste dalle normative vigenti.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Destinazioni

Abitative, agricole ed attività connesse, agrituristiche, turistico-ricettive, direzionali e di servizio, di piccolo artigianato, relative alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell'agricoltura tradizionale locale.

Interventi ammessi

Edifici ed annessi esistenti: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2 e R3 e ricostruttiva Rr1 (Artt. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 delle NTA) anche con cambio di destinazione d'uso (consistenza attuale circa mq. 840 di superficie).

Nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA) per la realizzazione di un nuovo edificio di servizio, all'interno dell'area di pertinenza edilizia individuata.

Intervento edilizio: diretto.

Parametri edilizi per gli interventi di nuova edificazione in aggiunta all'esistente:

Superficie Edificabile massima SE: mq. 700

Numero dei piani fuori terra: 2

H massima (Hmax): non superiore a quella degli edifici esistenti

Distanza minima dalla strada provinciale: ml. 30,00

Parcheggi privati: nel rispetto delle norme vigenti

Prescrizioni

- Al fine di non determinare dispersione insediativa le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in posizione contigua con i manufatti esistenti.
- Gli interventi sugli edifici e gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il mantenimento di caratteristiche tecno-morfologiche proprie della tradizione locale, dovranno essere progettati con caratteristiche compatibili ed omogenee con quelle dei fabbricati esistenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze e dovranno rispettare criteri di sostenibilità energetica ed ambientale.
- Il progetto dovrà dimostrare il corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, in conformità alle indicazioni del PIT/PPR, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
- Al fine di mitigare l'impatto sulle visuali dalla viabilità provinciale esistente dovranno essere previste idonee fasce alberate lungo la SP n. 38 e dovranno essere mantenute le fasce boscate esistenti all'interno dell'area oggetto d'intervento, vincolate ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. g) del DLgs 42/2004.

2. Sottozona turistico-ricettiva TT-2 – Riuso (Ex salumificio Angelini) e Nuova Edificazione

Area contigua con il tessuto edilizio lineare di Via del Molino a Vento, posta a monte della S.P. 38.

L'intervento, già previsto dal PS e dal previgente RU per fini residenziali, è stato parzialmente attuato per una quota di riuso delle volumetrie derivanti dalla demolizione dell'ex "Salumificio Angelini", ma il Piano Attuativo (approvato con Del. C.C. n. 53 del 29/09/2005) e la relativa convenzione sono scaduti.

L'intervento ha portato al completamento di uno solo degli edifici preesistenti, contraddistinto nella Tav. PO_3 da simbolo "R" (che pertanto non viene inserito nel dimensionamento).

La sottozona viene inserita nell'ambito degli interventi turistico-ricettivi per la realizzazione del campus formativo collegato al recupero del Castello Cacciaconti, dando la priorità al completamento dell'edificio abbandonato allo stato grezzo ed al recupero delle volumetrie provenienti dall'attuata demolizione degli edifici preesistenti.

La previsione potrà essere attuata dopo l'approvazione di nuovo Piano Attuativo, esteso all'intera area, realizzabile anche per stralci funzionali, ma dando la priorità al completamento del comparto di riuso TT-2A e della relativa volumetria residua (VE max mc. 4.620 – SE max mq. 1.550).

Destinazioni

Edificio già recuperato (contraddistinto da simbolo "R" nella Tav. PO_3):

Residenziale ed accessori e relative pertinenze.

Edifici da attuare:

Turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, residenziale ed accessori, commerciale al dettaglio limitatamente ai piani terra degli edifici.

Aree scoperte: verde privato, parcheggi, verde pubblico attrezzato.

Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

Nuova Edificazione tramite Piano Attuativo per il recupero integrale dei volumi già demoliti da precedente P.A.

Edificio già recuperato: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa.

Parametri

TT-2A: Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 1.550

Corrisponde alle quantità derivanti dalla demolizione delle volumetrie preesistenti, così suddivise:

- mq. 820 afferenti l'edificio allo stato grezzo da completare
- mq. 730 afferenti la quota parte di volumetria preesistente non ancora attuata

TT-2B: Superficie Edificabile (SE) massima prevista: mq. 670 Nuova Edificazione

Numero dei piani fuori terra: 2

H massima (Hmax): 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: come da progetto del piano attuativo nel rispetto delle vigenti norme.

3. TT-AP - Area attrezzata per la sosta di camper a Petroio

In posizione adiacente alla zona sportiva lungo Via della Pianata all'ingresso del centro abitato di Petroio, è prevista un'area pubblica attrezzata destinata ad "area per la sosta di camper".

Destinazioni

Area per la sosta dei camper corredata delle relative attrezzature che potranno comprendere anche servizi igienici ed un punto di ristoro.

Nell'area è prevista anche la realizzazione di una zona attrezzata come stazione per il bike sharing.

Interventi ammessi

Nuova edificazione NE (Art. 9.8 delle NTA) secondo quanto previsto dal progetto dell'opera pubblica.

Prescrizioni

Il progetto dovrà tenere conto dei criteri di compatibilità dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale. Il progetto dovrà comprendere lo studio e la realizzazione di adeguate zone a verde, con l'utilizzo di essenze vegetazionali autoctone, che risultino idonee sia a schermare e proteggere le zone di sosta, sia a costituire un corredo vegetazionale di mitigazione dell'intervento lungo la S.P.

45.2 Sottozone TC - Attività commerciali

Nei centri abitati di Trequanda e di Castelmuzio sono istituiti i rispettivi centri commerciali naturali, intesi come “luoghi commerciali complessi e non omogenei, sviluppatasi nel tempo anche senza programmazione unitaria, concepiti come spazi unici ove opera un insieme organizzato di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione, strutture ricettive, attività artigianali e di servizio, aree mercatali ed eventualmente integrati da aree di sosta e di accoglienza e da sistemi di accessibilità comuni”.

Ai sensi della L.R. 28/2005 Artt. 97 e 98, nell'ottica di valorizzazione dei centri, potranno essere definiti programmi di qualificazione della rete commerciale, attraverso la definizione e la realizzazione di attività, iniziative e funzioni coordinate.

Le sottozone TC individuate nelle tavole di PO_3, PO_4, PO_5 comprendono edifici e tessuti nei quali si svolgono attività di commercio in piccole e medie strutture di vendita, commercio in esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili, distributori di carburante.

Le attività sono di solito inserite all'interno di edifici a destinazione mista, per lo più ai piani terra di fabbricati ad uso residenziale prevalente all'interno del territorio urbanizzato.

Le attività commerciali dovranno avere accesso diretto dalla pubblica via, da aree pubbliche o di uso pubblico.

Destinazioni compatibili

All'interno delle sottozone TC sono considerate compatibili anche le destinazioni di residenza, piccolo artigianato, direzionale e di servizio, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

Le attività commerciali al dettaglio possono essere realizzate ed esercitate in tutti gli edifici che presentino già la destinazione d'uso commerciale ed in quelli nei quali la destinazione sia ritenuta compatibile nelle schede dell'edificato o nelle presenti norme.

Interventi ammessi sugli edifici

Salvo diversa regolamentazione nelle schede-norma dell'edificato e purché compatibili con la salvaguardia dei valori storico-architettonici del contesto e dei fabbricati, per le unità immobiliari destinate o da destinare ad attività commerciali sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2 e R3 (Artt. 9.1, 9.2, 9.3 delle NTA).
- Per gli edifici che rientrano nel tessuto commerciale TC di Via della Rimembranza-Madonna del Sodo all'esterno del centro storico di Trequanda sono consentiti anche interventi di ampliamento Ra1 (Art. 9.5 delle NTA) per necessità dimensionali, distributive ed igienico-edilizie: una tantum con un massimo di mc. 100 di VE per ogni fabbricato.

All'interno dei centri storici, anche nell'ottica di favorire i soli settori merceologici coerenti con i caratteri storici del contesto, le attività commerciali saranno limitate agli esercizi di vicinato. Nel caso di cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove attività commerciali, non è richiesto l'adeguamento agli standard urbanistici relativi alle aree di parcheggio.

All'esterno dei centri storici, l'introduzione di nuove attività commerciali, anche derivanti dal cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, sarà richiesta la previsione delle relative aree di parcheggio in riferimento all'aumento di carico urbanistico, anche ricorrendo ad aree libere limitrofe all'intervento e comunque con le modalità previste all'art. 42 delle presenti NTA.

Nel caso di nuove attività commerciali nell'ambito dei centri storici, dovranno essere specificatamente rispettate le norme di disciplina generale di cui all'art. 24 delle presenti NTA, con particolare riguardo alle facciate degli edifici, ai serramenti, alle vetrine ed agli elementi tecnologici, in modo da riqualificare il fronte strada e a non introdurre elementi contrastanti con i caratteri storici del contesto.

45.3 Sottozone TD - Attività direzionali

Le sottozone TD individuate nelle tavole di PO_3, PO_4, PO_5 comprendono edifici e tessuti nei quali si svolgono funzioni di uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, sedi direttive e gestionali di aziende, attività per servizi alla persona ed alla residenza, centri di ricerca, banche.

Le attività sono di solito inserite all'interno di edifici a destinazione mista, per lo più ai piani terra di fabbricati ad uso residenziale prevalente all'interno del territorio urbanizzato.

Destinazioni compatibili

All'interno delle sottozone TD sono considerate compatibili anche le destinazioni di residenza, piccolo artigianato, commercio al dettaglio, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.

Interventi ammessi

Salvo diversa regolamentazione nelle schede-norma dell'edificato e purché compatibili con la salvaguardia dei valori storico-architettonici del contesto e dei fabbricati, per le unità immobiliari occupate dalle attività direzionali sono consentiti i seguenti interventi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2 e R3 (Artt. 9.1, 9.2, 9.3 delle NTA).

Qualora si dovesse determinare l'introduzione di nuove attività direzionali o di servizio all'esterno dei centri storici, anche derivanti dal cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, in riferimento all'aumento di carico urbanistico, sarà richiesta la previsione delle relative aree di parcheggio, con le modalità previste all'art. 42 delle presenti NTA, eventualmente ricorrendo ad aree libere limitrofe all'intervento. Ove sia accertata l'assoluta impossibilità di reperire tali aree, sarà possibile monetizzare i relativi oneri con le procedure stabilite dall'Amministrazione comunale.

1. TD – Centro dell'olio - Castelmuzio

L'area del cosiddetto "Centro dell'olio" di Castelmuzio è classificabile come "tessuto direzionale" e comprende funzioni e spazi per la valorizzazione dei prodotti locali, spaccio di filiera corta, locali per riunioni e feste.

La copertura del fabbricato è destinata a parcheggio pubblico.

Destinazioni

Destinazioni attuali, direzionali e di servizio, di piccolo artigianato, relative alla trasformazione, alla conservazione ed alla valorizzazione dei prodotti dell'agricoltura tradizionale locale, parcheggi pubblici.

Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa R1, R2 (Artt. 9.1, 9.2 delle NTA).

PARTE 7

Disposizioni per la sostenibilità ecologico-ambientale e per la qualità degli insediamenti

Capo I – Sostenibilità ambientale ed ecologica - Fonti energetiche rinnovabili

Art. 46 – Disposizioni per il contenimento energetico

1. Ambito di applicazione

Il Piano Operativo promuove la realizzazione di interventi volti a migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici che prevedano l'uso integrato di fonti energetiche rinnovabili, la gestione razionale delle risorse e l'uso di tecnologie basso-emissive, dettando norme che agevolino il loro inserimento nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici, storici ed architettonici del contesto.

Le norme per la sostenibilità ambientale ed edilizia degli interventi si applicano di norma a tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 8 delle presenti NTA: residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Non sono obbligati al rispetto delle prescrizioni di adeguamento e di miglioramento "edilizio" gli edifici vincolati, gli edifici classificati come Beni Storico Architettonici e quelli che presentano particolari caratteri di valore storico-architettonico e pertanto assoggettati a soli interventi conservativi di tipo R1 dalle presenti NTA e/o dalle schede-norma del patrimonio edilizio esistente.

I progetti dei nuovi edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti dovranno riferirsi a soluzioni che propongano materiali, tecniche costruttive ed impiantistiche anche innovative, seppur compatibili con i caratteri e con l'identità storica dei luoghi.

Al fine di realizzare interventi che, nelle diverse fasi, considerino ed contemperino agli obiettivi energetici ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati prendendo a riferimento le Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito (D.G.R.T. 1330/2016), che regolano le trasformazioni edilizie secondo criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, comfort e salubrità degli ambienti interni, anche in considerazione dei riferimenti espressi dalla L.R. 65/2014:

- Valutazione del ciclo di vita di un edificio, inteso come l'impatto generato sull'ambiente nel corso della sua esistenza, dalle fasi di estrazione delle materie prime alla fabbricazione, trasporto, distribuzione, uso ed eventuale riuso, nonché raccolta, stoccaggio, recupero e smaltimento finale che ne deriva;
- Sistema di certificazione ambientale dell'edilizia: un sistema in grado di valutare e differenziare il livello di sostenibilità ambientale degli edifici, definendo le prestazioni richieste per ciascun livello di sostenibilità.

2. Disposizioni generali per la progettazione sostenibile

Nella costruzione di edifici pubblici e privati e nella esecuzione degli interventi di ristrutturazione si dovrà tendere a ridurre le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, per tendere alla limitazione dei consumi energetici ed all'impiego di fonti rinnovabili di energia per il riscaldamento, condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda.

In tutte le trasformazioni significative del territorio che comportino edifici di nuova costruzione, ristrutturazione rilevante degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, laddove le opere interessino almeno il 50% degli impianti e/o della SE, nel caso di nuova installazione di impianti, sia di proprietà pubblica che privata, dovrà essere garantito l'uso di fonti rinnovabili di energia e comunque un corretto uso dell'energia, nonché il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti secondo i principi minimi di integrazione di cui alla normativa vigente.

Anche al fine di garantire la salute ed il benessere degli occupanti, si prescrivono i criteri di base per una progettazione, una realizzazione e una gestione della "qualità" dell'edificio, dei suoi costi e delle sue prestazioni ambientali, nonché delle interazioni con il contesto in cui si inserisce:

- Verifica dell'assetto idrogeomorfologico e del microclima locale, tenendo conto dei dati climatici locali, dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti per la scelta dell'orientamento, della collocazione, del dimensionamento delle aperture;
- Utilizzo della vegetazione quale determinante primaria nella progettazione per migliorare le condizioni ambientali degli interventi;
- Puntuale controllo dei potenziali consumi di energia, prevedendo il ricorso a forme di energia rinnovabile (solare, fotovoltaico, geotermico, ecc.) e progettando l'edificio con tecnologie, caratteristiche e materiali energetico-efficienti atti a ridurre i consumi;
- Dotazione di dispositivi impiantistici per il controllo delle emissioni e dei rifiuti;
- Controllo del ciclo delle acque (piovane, grigie, potabili) con idonee dotazioni impiantistiche;
- Utilizzo di acceleratori di flusso nei rubinetti e negli erogatori che consentono di ridurre i consumi sia dell'acqua che del combustibile per riscaldarla, con un conseguente risparmio energetico e una diminuzione dell'inquinamento dell'aria e dell'effetto serra.

- Dotazione di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche per il loro riutilizzo per fini irrigui, ma anche per eventuale impiego per gli scarichi domestici;
- Concezione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- Utilizzo di prodotti naturali ed ecocompatibili prediligendo i materiali locali, anche al fine di salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale;
- Previsione e organizzazione delle fasi di cantiere che siano ispirate a principi di salvaguardia energetico-ambientale.

La verifica delle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici dovrà essere contenuta in un elaborato tecnico.

La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e all'elaborato tecnico suddetto, nonché l'attestato di qualificazione energetica previsto dalla normativa vigente e relativo all'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

3. Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile è sottoposta alle norme ed alle prescrizioni della L.R. 11/2011 e s.m.i., precisando che le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra sono individuate ai sensi della stessa L.R., come modificata dalla L.R. 56/2011 e dalla Delibera Consiglio Regionale n. 68 del 26 ottobre 2011.

Sono escluse dalla possibile installazione di impianti fotovoltaici:

- Le aree boscate;
- Le aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale;
- Zone all'interno di con visivi e panoramici la cui immagine sia ormai storicizzata.

Il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Negli edifici esistenti nel territorio aperto: eventuali impianti di pannelli solari o fotovoltaici devono essere posizionati inclinati e integrati alla copertura dell'edificio adeguandosi ai caratteri architettonici dei fabbricati o, in subordine, adagiati sul terreno all'interno delle aree di pertinenza, previa realizzazione di schermature a verde, in modo da garantire il minimo impatto visivo;
- Nei centri storici e nei Beni Storico Architettonici: eventuali impianti di pannelli solari o fotovoltaici devono essere condizionati alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti ambientali e paesaggistici in modo da adeguarsi ai caratteri architettonici degli edifici e a quelli morfologici e paesistici dell'area;
- Anche l'installazione all'esterno delle aree dei centri e dei BSA dovrà essere valutata al fine di evitare interferenze negative sulle visuali del centro storico e degli altri beni culturali;
- Nelle nuove edificazioni: gli impianti di pannelli solari o fotovoltaici devono essere coerenti con il progetto complessivo dell'edificio, preferibilmente integrati in modo strutturale nel manto di copertura inclinata;
- In nessun caso i boiler dei pannelli solari potranno essere posizionati sulla copertura;
- Fermo restando quanto previsto nei casi di cui ai precedenti commi, le aree destinate a parcheggio potranno essere coperte da pannelli solari e/o fotovoltaici, a condizione che la schermatura non sia continua ma separata fra un autoveicolo e l'altro.

Art. 47 – Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi

1. Norme di salvaguardia ecologica

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dal Piano Operativo sono soggetti al rispetto di tutti gli elementi puntuali e lineari di connotazione del paesaggio, alla valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale, alla conservazione delle componenti della biodiversità (ecosistemi, flora e fauna) e degli elementi della Rete Ecologica espressi dal PIT/PPR.

Le norme di salvaguardia ecologica riguardano:

- La tutela degli elementi di Invarianza Strutturale dei caratteri fisici dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale di Trequanda già definiti nel Piano Strutturale;
- La protezione dai rischi naturali o da quelli derivanti dalle trasformazioni del patrimonio fisico-ambientale esistente.

Esse indicano le azioni che devono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e/o trasformazione dello stato di ogni porzione di territorio e/o di ogni singolo manufatto.

I relativi contenuti sono sviluppati anche in riferimento ai contenuti della PARTE 3 - Disciplina del sistema ambientale ed ecologico, della disciplina degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici e della tutela dell'ecosistema e degli acquiferi.

Sia negli interventi di trasformazione in ambito urbano che negli interventi di ristrutturazione e di recupero extraurbano, i progetti dovranno tenere conto dei seguenti aspetti:

- Verifica dell'adeguatezza in relazione alla disponibilità della risorsa idrica;
- Verifica degli effetti sugli elementi della rete ecologica locale lungo i corsi d'acqua (corridoi fluviali, corridoi ripariali, nodo degli agroecosistemi, agroecosistemi frammentati in abbandono);
- Verifica degli effetti potenziali sull'habitat e sulle specie tutelate della flora e della fauna;
- Verifica dell'adeguatezza in materia di progettazione e di manutenzione del verde, in riferimento all'utilizzo di specie autoctone ed al divieto di utilizzo di specie alloctone e di specie invasive.

2. Disposizioni per l'incremento della resilienza idraulica

Le problematiche legate al rischio alluvioni sono generalmente ascrivibili a:

- Eccessiva impermeabilizzazione dei suoli;
- Difficoltà da parte dei corpi idrici recettori di accogliere i volumi idrici in arrivo, per carenze nella manutenzione degli alvei;
- Eliminazione del reticolo idrografico minore.

Al fine di migliorare la resilienza idraulica del territorio comunale, nella realizzazione di tutti i tipi di impianto artificiale si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nei nuovi interventi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi deve garantire la massima permeabilità possibile delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e prevedendo una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 100 mq di parcheggio;
- In tutti gli ambiti urbanizzati è richiesto il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, che può essere raggiunta anche con l'utilizzo di pavimentazioni speciali che garantiscano comunque il completo drenaggio delle acque meteoriche da parte del terreno.

Nelle aree impermeabilizzate, le acque meteoriche superficiali dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Le nuove opere (anche di tipo pubblico per la realizzazione di piazzali, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque e non dovranno in alcun modo alterare la funzionalità idraulica del contesto, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

In relazione al mantenimento dei corpi idrici superficiali:

- E' prescritta la manutenzione delle infrastrutture idrauliche e la pulizia dei relativi letti fluviali;
- Gli interventi nel territorio agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza della rete scolante, provvedendo in ogni caso al ripristino della sua funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa da precedenti interventi;
- E' vietato interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un recapito alternativo, sempre coerente con la struttura e la tessitura culturale storica del contesto, previa valutazione di compatibilità idrogeologica.

3. Disposizioni per il contenimento del consumo idrico e per lo smaltimento delle acque reflue

In relazione alle disposizioni generali per la progettazione sostenibile di cui al comma 2 del precedente Art. 46, in tutte le trasformazioni significative che interessino edifici sia di proprietà pubblica che privata e che comportino

interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva con installazione di nuovi impianti o con il loro rifacimento, sono prescritti i seguenti accorgimenti:

- Impiego di dispositivi per assicurare il risparmio idrico, in particolare quello di acqua potabile, utilizzando riduttori e regolatori di pressione che garantiscono una erogazione più costante ed uniforme;
- Dotazione di un contatore per ogni unità immobiliare;
- Utilizzo di acceleratori di flusso nei rubinetti e negli erogatori che consentono di ridurre i consumi sia dell'acqua che del combustibile per riscaldarla, con un conseguente risparmio energetico e una diminuzione dell'inquinamento dell'aria e dell'effetto serra;
- Ove si disponga degli spazi necessari, previsione di sistemi di captazione, filtraggio ed accumulo delle acque provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza, per consentirne il riutilizzo per altri usi compatibili (irrigui, di scarico dei wc, ecc.);
- Negli interventi soggetti alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la predisposizione di cisterne in posizione interrata per la raccolta delle acque piovane e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, nella misura minima di 30 litri/mq di SE;
- Nei casi in cui gli interventi ricadano in zone non coperte la pubblica fognatura o non sia possibile realizzare il collegamento, previa valutazione di compatibilità idrogeologica, lo smaltimento dovrà essere garantito con la realizzazione di impianti individuali, prediligendo sistemi chiusi di tipo naturale che evitino l'infiltrazione nel suolo, come la fitodepurazione.

4. Disposizioni per il contenimento dell'inquinamento elettromagnetico

Al fine di esaltare il valore storico, culturale ed ambientale del territorio, la rete di illuminazione pubblica dovrà rispondere ai seguenti parametri:

- Ove possibile, saranno installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche e di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso;
- Sarà assicurata la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie nei tratti urbani;
- Per l'edificazione di fabbricati saranno rispettate le distanze minime stabilite dalle norme vigenti in materia da elettrodotti, da antenne per la telecomunicazione e da stazioni radio base, prevedendo l'eventuale trasferimento dei tracciati in luoghi più idonei qualora dovessero interferire con gli insediamenti stessi;
- Ove possibile, per il potenziamento delle linee di impianti ed elettrodotti aerei, dovranno essere privilegiati gli ambiti già utilizzati a tale scopo utilizzando in tutto od in parte i corridoi e le palificazioni già esistenti.
- La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero eventualmente risultare non più utilizzati.

5. Disposizioni per il comfort acustico

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed infrastrutturale da realizzare nel territorio comunale dovranno rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica.

Ad eccezione degli interventi per la realizzazione di edifici singoli a destinazione residenziale, gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione urbanistica per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche e private, dovranno verificarne il rispetto mediante la presentazione di apposita valutazione del clima acustico.

Negli eventuali casi di trasformazione di manufatti edilizi esistenti adibiti a destinazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscano il rispetto di tali valori limite, dovranno essere adottati provvedimenti tecnici e gestionali idonei a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche, ecc., fermo restando che l'adozione di tali provvedimenti non debba mai contrastare con le esigenze di tutela e di salvaguardia dei caratteri ambientali e storici del contesto.

Capo II – Disposizioni per la qualità e per la valorizzazione degli insediamenti

Art. 48 - Disposizioni per la qualità dell'edificato contemporaneo

Le prescrizioni che seguono si riferiscono all'edificato di nuova realizzazione ed agli interventi sul patrimonio edilizio recente, riprendendo alcuni contenuti del Regolamento Edilizio comunale e fissando ulteriori regole ed obblighi, finalizzati al miglioramento della qualità edilizia ed alla conservazione dell'immagine identitaria del contesto ambientale.

1. Forma degli edifici

I progetti dei nuovi edifici dovranno riferirsi a forme e volumi essenziali, prevedendo aggregazioni tradizionali di figure semplici ed evidenziando l'aspetto relativo agli allineamenti.

I progetti dovranno tendere a rappresentare caratteri morfologici "riconosciuti" nel contesto e proporre innovazioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo. Saranno preferite composizioni di oggettivo valore architettonico espresse con linguaggi e morfologie derivanti dai caratteri fondativi del contesto storico – paesistico ed in armonia con quest'ultimo.

Le parti degli edifici prospettanti su vie e spazi pubblici, o comunque da questi visibili, devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di finitura e per le tinteggiature. Le stesse norme si intendono vevoli per i muri ciechi nelle suddette condizioni di visibilità da vie e spazi pubblici.

2. Intonaci e coloriture

I muri di fabbrica devono essere intonacati e tinteggiati, oppure realizzati con materiale tradizionale "a faccia vista" in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte degli edifici esistenti presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Comune potrà ordinarne il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore architettonico e/o situati in località di valore ambientale.

In casi particolari, tenuto conto della località o della destinazione dell'edificio, il Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà esigere speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali dei paramenti esterni.

I colori da utilizzare dovranno riferirsi alla gamma delle tonalità terrose. I fronti degli edifici dovranno presentare aspetti unitari sia nella tonalità del colore che, in alternativa, nel tipo di materiale "a faccia vista" utilizzato (lapideo, cotto ecc.). Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al rifacimento di quelli eventualmente già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte del Comune.

3. Corpi scala

Per i nuovi edifici non è ammessa la realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato.

4. Balconi - terrazzi

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà prediligere la realizzazione di balconi con soluzione a filo della facciata dell'edificio, evitando soluzioni con terrazze completamente a sbalzo.

5. Coperture

Il manto di copertura dei nuovi edifici dovrà essere realizzato con tegole e coppi anticati.

6. Sistemi oscuranti esterni

I serramenti esterni dovranno avere forme, lavorazione e materiali di tipo tradizionale, prediligendo la soluzione a persiana.

Il materiale da impiegarsi è il legno verniciato con vernici non trasparenti, o materiali alternativi che presentino tuttavia finiture e coloriture analoghe a quelle degli infissi tradizionali in legno.

La colorazione deve armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

Tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia e/o dello stesso fronte unitario devono avere la medesima tinta e tonalità.

7. Finestre

Di norma si prevede l'utilizzo di legno verniciato o di pvc o di alluminio con finitura e coloritura analoga a quella degli infissi tradizionali in legno.

Sono consentiti infissi in metallo verniciato di colore grigio/antracite solo in caso di edifici assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia stato presentato un progetto organico complessivo di riassetto della facciata;

- E' vietato l'uso di serramenti in lega leggera, in metallo anodizzato o cromato o di colore lucido;
- E' vietato l'utilizzo di vetri a specchio e di suddivisioni delle luci del tipo inglese.

8. Decorazioni, elementi architettonici ed accessori

Gli elementi decorativi esistenti negli edifici devono essere conservati ovvero reinseriti, qualora parzialmente mancanti, negli interventi di rinnovo delle finiture dei fronti, con particolare riguardo alla eventuale presenza di:

- a) cornici marcapiano e marca-davanzale;
- b) cimase di portoni e finestre;
- c) modanature in stucco;
- d) basamenti e bugnati.

L'introduzione di nuovi elementi decorativi e/o compositivi, qualora non presenti, non potrà determinare un aggetto sulle aree pubbliche e/o stradali che superi i cm 20 e dovrà essere realizzata ad una altezza non inferiore a m.3,50 dal suolo. Le disposizioni si estendono anche ai fabbricati che fronteggino aree di proprietà privata aperte al pubblico.

Sono fatti salvi i casi di ripristino di elementi decorativi non più presenti ma documentati da fonti storiche e documentali, purché la loro reintroduzione non arrechi danno e disturbo al pubblico transito.

9. Pensiline

Lungo le strade ed aree pubbliche potrà essere ammessa la realizzazione di pensiline, purché non costituiscano intralcio al libero transito, solo se poste ad altezza superiore a m.3,00 e con sporgenza massima di m.1,20.

Nelle vie larghe meno di m.6, la sporgenza delle pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada.

10. Tende

Il Sindaco può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune nei singoli casi, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

Di regola, le tende aggettanti al piano terreno sono vietate nelle strade prive di marciapiedi.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 50 alla larghezza del marciapiede.

11. Elementi accessori di facciata

Gli elementi accessori di facciata degli edifici dovranno essere consoni al decoro ed alle caratteristiche tradizionali dell'edificato locale.

Elementi di finitura in ferro

Eventuali inferriate, ringhiere, cancellate, sopraluce, ecc. dovranno essere ricondotte alla semplicità delle forme tradizionali, evitando la proposizione di disegni e decorazioni eccessivamente estetizzanti.

La colorazione degli elementi in ferro deve essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine, evitando colori lucidi o accesi.

Campanelli, citofoni e videocitofoni

La collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire in posizione tale da non alterare o coprire elementi architettonici o decorativi di facciata come stipiti in materiale lapideo, cornici, ecc.

I materiali, compatibilmente con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati prediligendo elementi in ottone, ferro, rame, materiale lapideo.

Cassette postali

Le cassette postali devono preferibilmente trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

12. Elementi tecnologici ed elementi di finitura aggettanti

E' vietato applicare impianti tecnologici (es. condizionatori) e tubazioni di qualsiasi tipo a vista sulle facciate principali e verso le pubbliche vie, fatta eccezione per i pluviali.

In caso di interventi sulle facciate degli edifici esistenti è prescritto il riordino di canalizzazioni e cavi di rete elettrica, gas, telefonia, ecc. eventualmente presenti sul prospetto principale, previo accordo con l'ente gestore. Qualora non fosse possibile posizionare i cavi sotto traccia dovranno essere utilizzate guaine in rame, o in materiali similari verniciati dello stesso colore della facciata, con l'esclusione di guaine in materiale plastico.

Il posizionamento delle calate verticali e dei percorsi orizzontali sarà di preferenza in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, o nascoste dai pluviali e dai canali di gronda, o comunque in posizione tale da rendere i cavi il più possibile occultati alla vista.

Le antenne televisive e paraboliche devono essere previste in numero non superiore ad una per ogni corpo scala interno del fabbricato, con collocazione sulla copertura possibilmente su falda non prospiciente la pubblica via. Sono da escludersi le installazioni in facciata, su balconi o terrazzi non di copertura.

E' vietato costruire canne fumarie applicate alla parete esterna dei fronti principali. La parte terminale della canna fumaria, sporgente sopra il manto di copertura dell'edificio, dovrà essere realizzata in muratura di mattoni e con copertura in cotto nelle forme e dimensioni tradizionali.

Art. 49 - Disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte

1. Sistemazione delle aree scoperte in ambito urbano

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente. La stessa disposizione si applica anche alle aree non ancora edificate e per qualunque ragione non fabbricabili. I cortili chiusi sui quattro lati potranno essere dotati di pavimentazione di carattere permanente con l'utilizzo di materiali tradizionali locali. I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e potranno essere dotati di eventuale zoccolo in laterizio di recupero o in pietra naturale locale non a spacco. La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione di giardinetti e di cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette a pubblico transito. Le soglie degli accessi carrai dovranno essere sistemate in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi. In ambito urbano è vietato l'utilizzo di reti metalliche per la delimitazione delle proprietà, che può eventualmente essere realizzata con l'utilizzo di cordoli o muretti di altezza massima di m. 0,90 e/o di siepi realizzate con essenze locali ed autoctone.

2. Sistemazione delle aree scoperte in ambito rurale

Nella delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici nel territorio rurale sono ammesse recinzioni, prive di fondazioni continue o di cordoli fuori terra, con pali metallici e con rete per una altezza massima di ml. 1,80. Le reti potranno essere schermate con siepi di tipo misto, realizzate con specie autoctone tipiche del contesto. Le recinzioni dovranno essere collocate in posizione tale da non interrompere i segni e gli assetti morfologici e vegetazionali esistenti e non potranno in alcun modo limitare il diritto di uso pubblico nel transito della viabilità vicinale e la fruibilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, dei tracciati storici minori. Non sono ammessi interventi che possano compromettere gli elementi strutturali della rete ecologica forestale e/o agroecosistemica, né gli elementi di caratterizzazione e di diversificazione paesaggistica ed ecologica del contesto (filari, siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale, assetti arboreo/arbustivi). Le recinzioni dovranno garantire la permeabilità ecologica delle specie di piccole dimensioni, anche con la eventuale predisposizione di opportuni passaggi. Per la difesa delle colture dagli ungulati, potranno essere installate recinzioni elettriche a filo. Qualunque intervento proposto dovrà essere realizzato preservando il rapporto esistente tra gli ecosistemi forestali, la morfologia dei suoli, le aree coltivate, le zone di corredo vegetazionale della maglia agraria, il reticolo idrografico ed il reticolo viario.

3. Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone pubbliche e/o di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde. In tutti i progetti che riguardino le aree esterne dei fabbricati dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica, tutti gli alberi e gli arbusti esistenti. I progetti dovranno comprendere lo studio e la sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco. L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato e/o per la tutela della pubblica sicurezza ed incolumità. Ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altre in numero variabile da una a tre secondo le specie di cui all'elenco che segue o secondo quelle esistenti nel lotto o nella zona di intervento. La scelta per la messa a dimora di nuove essenze potrà attuarsi con quelle più ricorrenti sul territorio comunale o comunque con quelle descritte nel presente articolo. In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà interventi di manutenzione, per la eliminazione delle piante malate e la nuova piantumazione.

4. Aree a verde privato

Le aree sono individuate negli elaborati di Piano e sono contraddistinte dalla sigla: **VP**. Le aree a verde privato sono spazi aperti sui quali sono ammessi i soli interventi finalizzati alla loro migliore fruibilità, alla loro conservazione ed alla loro riqualificazione, in quanto importanti elementi di valorizzazione del contesto, sia in ambito urbano che extraurbano. Sono soggette a tutela integrale le eventuali porzioni di bosco, le sistemazioni tradizionali terrazzate a vigneto e ad oliveto, i giardini formali. Nelle aree a verde privato è di norma vietata ogni nuova costruzione. Sugli eventuali edifici esistenti, se non disciplinati dal presente Piano Operativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione non preordinata alla ricostruzione nel caso di manufatti incongrui con il contesto. Particolare attenzione deve essere riservata a:

- Ciglioni e scarpate che rappresentano, oltre che aspetti di decoro, preminente importanza per la tutela idrogeologica della struttura insediativa
- Corretta gestione delle acque meteoriche, mediante sistemi lineari di drenaggio, canalette, pozzetti, utilizzo di materiali e substrati drenanti per le pavimentazioni esterne.

5. Elenco delle essenze arboree autoctone

Per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati si fa riferimento alle essenze che seguono.

L'eventuale messa a dimora di piante diverse dovrà essere preventivamente autorizzata.

- *Acer campestre* (L.) - Testucchio
- *Cornus mas* (L.) - Corniolo, crognolo - *Cornus sanguinea* (L.) - Sanguinello
- *Crataegus monogyna* (Jacr.) - Biancospino
- *Crataegus oxyacantha* (L.) - Biancospino
- *Fraxinus ornus* (L.) - Orniello
- *Cupressus sempervirens* (L.) - Cipresso (toscano)
- *Juniperus communis* (L.) - Ginepro
- *Laburnum anagyroides* (Medicus) - Maggio ciondolo
- *Ulmus campestris* (L.) - Olmo
- *Spartium junceum* (L.) - Ginestra
- *Salix alba* (L.) - Salcio bianco, vetrice bianco
- *Populus alba* (L.) - Gattice, pioppo bianco
- *Populus nigra* (L.) - Pioppo nero
- *Cercis siliquastrum* (L.) - Albero di Giuda
- *Ficus carica* (L.) - Fico
- *Morus alba* (L.) - Gelso bianco
- *Olea europea* (L.) - Olivo
- *Quercus ilex* (L.) - Leccio
- *Pinus pinea* (L.) - Pino domestico, pino da pinoli
- *Quercus pubescens* (Willd.) - Roverella
- *Laurus nobilis* (L.) - Alloro
- *Viburnum lantana* (L.) - Viburno
- *Quercus cerris* (L.) - Cerro
- *Sambucus nigra* (L.) - Sambuco
- *Sorbus domestica* (L.) - Sorbo domestico - *Sorbus aucuparia* (L.) - Sorbo rosso, sorbo azzerruolo, sorbo selvatico
- *Tilia platyphyllos* (Scop.) - Tiglio nostrale
- *Buxus sempervirens* (L.) - Bosso
- *Ilex aquifolium* (L.) - Agrifoglio
- *Rosa canina* (L.) - Rosa selvatica
- *Tamarix gallica* (L.) - Tamarice
- *Mespilus germanica* (L.) - Nespolo
- *Prunus avium* (L.) - Ciliegio
- *Castanea sativa* (L.) - Castagno
- *Corylus avellana* (L.) - Nocciolo
- *Juglans regia*
- *Ostrya carpinifolia* (Scop.) - Carpino nero e bianco
- *Rosmarinus officinalis* (L.) - Rosmarino
- *Lavandula spiga* (Cav.) - Lavanda
- *Celtis australis* (L.) - Bagolaro
- *Liriodendron tulipifera* (L.) - Tulipano
- *Hedera helix* (L.) - Edera
- *Pyracantha coccinea* (Roem.) - Agazzina
- *Juniperus communis* (L.) - Ginepro
- *Ligustrum* var. - Ligustro
- *Ginkgo biloba* (L.) var. *pyramidalis* - Ginkgo var. *pyramidalis*
- *Quercus robur* (L.) var. *pyramidalis* - Farnia
- *Ligustrum* var. *alberetto* - Ligustro ad alberello
- *Ericaceae* - Erica
- *Phillyrea latifolia* - Lillatro
- *Pistacia Lentiscus* - Lentisco
- *Cistus salvifolius* - Cisto
- *Prunus selvatica* - Coscia di Monaca
- *Arbutus Unedo* (L.) - Corbezzolo
- *Zyziphus sativa* - Giuggiolo
- *Prunus persica vulgaris* - Pesco
- *Amigdalus communis* - Mandorlo
- Prato polifita selvaggio (rustico) (miscuglio in ragione di gr. 30/mq):

<i>Poa pratensis</i> (L.) 25% Erba fienarola	<i>Festuca ovina</i> (L.) 25% Erba setaiola
<i>Cynodon dactylon</i> (Pers.) 30% Gramigna	<i>Medicago lupulina</i> (L.) 5% Lupulina
<i>Achillea millefolium</i> (L.) 5% Millefoglio, achillea	<i>Lotus corniculatus</i> (L.) 5% Ginestrino
<i>Trifolium repens</i> (L.) 5% Trifoglio bianco	

Art. 50 – Programma per l'eliminazione delle barriere urbane ed architettoniche

Individuazione delle barriere urbane ed architettoniche

Il Piano Operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture pubbliche, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità.

Le normative vigenti in materia prendono in esame due tipi fondamentali di barriere:

- *Barriere fisiche*: ostacoli fisici che possano costituire limitazione per la mobilità, per la fruizione o per l'utilizzazione sicura di luoghi, attrezzature ed edifici da parte di chi ha una capacità motoria ridotta o impedita in maniera permanente o temporanea;
- *Barriere percettive*: mancanza di accorgimenti e di segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle eventuali fonti di pericolo per non udenti, ipovedenti e non vedenti.

Il Piano Operativo ha analizzato l'esistenza di "Barriere Urbane" sulle aree esterne e sui percorsi pubblici e l'esistenza di "Barriere Architettoniche" nell'ambito degli edifici pubblici e dei principali edifici di uso pubblico, ai fini della programmazione degli interventi:

- Edifici pubblici con funzioni amministrative, scolastiche, sanitarie ed assistenziali, sportive;
- Edifici pubblici e/o aperti al pubblico per attività ricreative, socio-culturali, per riunioni e spettacoli;
- Edifici di culto;
- Edifici privati aperti al pubblico.

1. Barriere urbane

Le norme che riguardano l'accessibilità delle strutture e degli spazi esterni pubblici e di uso pubblico, nonché degli spazi di cui al DPR 503/96 *"Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici"* si applicano all'intero ambito urbano:

- Aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche;
- Percorsi urbani, scale e rampe;
- Spazi pedonali, marciapiedi e attraversamenti;
- Servizi igienici pubblici;
- Arredo urbano;
- Parcheggi.

Le norme che disciplinano gli interventi di "eliminazione delle barriere architettoniche" riguardano l'accessibilità delle strutture e degli spazi pubblici sia nelle aree di nuova edificazione, sia in quelle dell'edificato recente, sia nel contesto dei centri antichi.

Se da un lato si rilevano minime criticità nell'ambito dell'edificato recente, le problematiche sono maggiori all'interno dei centri storici. Il tema dell'abbattimento delle barriere in questi contesti, concepiti in epoca medievale proprio per essere difficilmente accessibili, pone l'accento sulla estrema difficoltà di affrontare il problema in maniera risolutiva globale, per motivi orografici e monumentali, in particolare nel centro storico di Petroio, di impianto pressoché circolare, dove la viabilità si sviluppa con un andamento a spirale con tratti molto ripidi e con scalinate che portano fino alla piazza principale.

Gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano devono pertanto dialogare con il rispetto della storicità dei luoghi e perseguire l'accessibilità e la fruibilità degli spazi prevedendo il ricorso alle misure massime compatibili con il contesto.

Disposizioni generali

Percorsi urbani: la maglia viaria medioevale dei centri storici ha pendenze non correggibili con l'abbattimento delle barriere. All'interno dei centri storici, ove possibile, potrebbe essere introdotta l'indicazione dei percorsi urbani più facilmente percorribili per raggiungere i luoghi ed i servizi pubblici di maggiore interesse.

Spazi pedonali, marciapiedi: si prevede il miglioramento della percorribilità e della fruibilità di tutti gli spazi pedonali e dei percorsi urbani, prevedendo l'eliminazione dei gradini, realizzando piccole rampe per l'accesso ai marciapiedi, eliminando le pavimentazioni sconnesse e programmando, ove possibile, la sostituzione di quelle non agevolmente percorribili su sedia a rotelle.

Arredo urbano: nelle strade e nelle piazze si prevede la rimozione di eventuali barriere urbane e/o di arredi stradali che possano ostacolare il libero passaggio;

Parcheggi: le misure programmate riguardano la verifica della presenza di spazi sufficienti tra autovetture e la previsione di un numero adeguato di posti per disabili nelle posizioni più agevoli per raggiungere i luoghi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Segnalazioni acustiche e visive: in tutti e tre i centri urbani comunali si rileva ad oggi la totale mancanza di segnaletica acustica e visiva.

2. Barriere architettoniche negli edifici pubblici e di uso pubblico - Criticità rilevate

BARRIERE ARCHITETTONICHE					
EDIFICI ANALIZZATI	Accessibilità all'edificio Dislivelli senza gradini	Porte di larghezza sufficiente	Servizio igienico per disabili	Ascensore/ Dispositivi montascale	Segnaletica acustica e visiva
TREQUANDA					
Edifici e aree pubbliche					
Palazzo comunale	😊	😊	😊	😊	😞
Bagni pubblici	😊	😊	😊	-	😞
Biblioteca comunale	😞	😞	😞	😞	😞
Museo archeologico	😊	😊	😞 adattabile	😞 predisposto	😞
Scuola G. Parini	😊	😊	😊	😊	😞
Impianti sportivi - Piscina	😊	😊	😊	😊	😞
Distretto sanitario ASL	😊	😊	😞	😊	😞
Edifici aperti al pubblico					
Ufficio Postale	😊	😊	😞	-	😞
Ufficio Turismo	😞				
Chiesa	😞				
Caserma Carabinieri	😞				
PETROIO					
Edifici e aree pubbliche					
Museo Terracotta	😊	😊	😞 adattabile	😊	😞
Bagni pubblici	😞	😞	😞		😞
Scuola infanzia	😞	😞	😞	😞	😞
Impianti sportivi/tennis	😞	😞	😞		😞
Edifici aperti al pubblico					
Teatro	😞				😞
Ufficio Postale	😊	😊	😞	-	😞
Chiesa	😊	😊			
Banca	😞		😞		
CASTELMUZIO					
Edifici e aree pubbliche					
Bagni pubblici	😊	😊	😊	-	😞
Edifici aperti al pubblico					
Centro Polivalente	😊	😊	😊	-	😞
Chiesa/Oratorio	😞				

I contenuti delle presenti norme costituiscono il riferimento generale per la programmazione delle opere e degli interventi di adeguamento e di abbattimento delle barriere fisiche e percettive da parte dell'Amministrazione Comunale, per quanto riguarda gli spazi e gli edifici pubblici.

Il Comune promuove inoltre l'adozione di misure atte ad incentivare il miglioramento dei requisiti di accessibilità per una migliore fruibilità dei principali edifici e spazi di uso pubblico o comunque aperti al pubblico.

Sia gli edifici pubblici che quelli aperti al pubblico sono individuati e contraddistinti da apposito simbolo **H** cerchiato nelle tavole di Piano Operativo in scala 1: 1.000.

PARTE 8

Norme finali e transitorie

Art. 51 - Attuazione delle previsioni di Piano Operativo

Per il dimensionamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo, anche in riferimento alle previsioni attuate dai previgenti regolamenti urbanistici, sono state elaborate le specifiche tabelle previste con D.P.G.R. 5 luglio 2017 n. 32/R.

- 2A - Piano Strutturale – Previsioni
- 2B - Piano Operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi
- 2B1 - Piano Operativo - Previsioni quinquennali per UTOE – Dettaglio

Le previsioni del Piano Operativo si attuano tramite interventi di iniziativa pubblica e/o privata, mediante:

- Interventi edilizi diretti;
- Interventi edilizi convenzionati, subordinati alla stipula di una convenzione;
- Piani Attuativi;
- Opere pubbliche secondo la legislazione vigente.

Le previsioni di trasformazione previste dal Piano Operativo sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni ammissibili.

Le previsioni da realizzare mediante interventi di iniziativa pubblica perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione o dalla modifica che li contempla, i conseguenti piani attuativi o i relativi progetti non siano stati approvati.

Nei casi in cui il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni per un periodo massimo di 3 anni.

La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni o del diverso termine disposto, i contenuti dei piani attuativi già adottati a tale scadenza e relativi a programmi aziendali, non perdono efficacia a condizione che non prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art. 52 - Beni sottoposti a vincoli preordinati all'esproprio - Individuazione

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo in scala 1: 2.000 sono riportati cartograficamente, per ciascuna delle UTOE, gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche, la viabilità pubblica principale, nonché le previsioni che hanno determinato l'individuazione delle aree preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001.

Le previsioni di PO, una volta divenute efficaci il relativo atto di approvazione, determinano l'assoggettamento a vincolo preordinato all'esproprio delle seguenti aree, non già di proprietà dell'Amministrazione Comunale:

1. Area per la realizzazione del **depuratore di Petroio**;
2. Area per la realizzazione dell'ampliamento del **cimitero di Castelmuzio**.

In dette aree, nelle more dell'avvio delle procedure di esproprio, sono consentiti gli interventi di sola manutenzione con il mantenimento dello stato di utilizzo in atto.

Le aree sono individuate nell'elaborato **Schede 4 ESP - Schede dei vincoli preordinati all'esproprio**, che contiene:

- Estratto cartografico con individuazione delle superfici interessate da vincolo, graficizzate intersecando la previsione urbanistica su base CTR con la cartografia catastale, riportata in estratto in scala 1: 1.000;
- Riferimenti catastali delle aree interessate (Foglio, Particella, Qualità, Classe).

L'effettiva consistenza delle aree oggetto di procedura espropriativa sarà quella risultante dal progetto definitivo delle opere pubbliche ivi previste.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia qualora, entro il termine quinquennale di efficacia del Piano Operativo, non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. L'efficacia dei vincoli espropriativi potrà essere eventualmente reiterato con apposito atto, secondo le procedure di legge.

Nel caso in cui sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Art. 53 - Norme transitorie, Salvaguardie

In conformità rispetto all'art. 133 della L.R. 65/2014, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione d'inizio lavori da parte dello sportello unico.

Sono inoltre fatti salvi gli interventi per i quali siano state depositate le relative richieste di SCIA presso l'Amministrazione Comunale, complete di tutti i requisiti e di tutti gli elaborati prescritti per legge, per i quali siano stati effettivamente iniziati i lavori.

Le eventuali parti di interventi previsti nei titoli o negli atti abilitativi che non siano state completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge, salvo eventuali proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori, dovranno essere oggetto di una nuova pratica edilizia e potranno essere eseguiti solo se non in contrasto con le previsioni del Piano Operativo, cui si dovranno conformare.

Nel caso di attuazione parziale di aree già assoggettate a Piano Attuativo si potrà presentare un nuovo Piano, nel quale si dia conto delle quantità effettivamente realizzate, delle quantità residue, delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento previste in convenzione, cedute e non.

Gli eventuali interventi residui previsti nei lotti in cui siano state completate e cedute le relative opere previste in convenzione possono essere completati con gli stessi parametri urbanistici e con lo stesso perimetro del piano originario.

In tutti i casi di attuazione parziale, qualora il piano attuativo preveda più lotti o comparti, prima di procedere con i nuovi interventi, dovrà essere data la precedenza al completamento di quelli già avviati.

Art. 54 - Rinvio dinamico

Le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in attesa dei formali adeguamenti degli strumenti urbanistici, trovano applicazione le disposizioni della normativa sovraordinata.