
Comune di Trequanda

Provincia di Siena

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE

Legge Urbanistica Regionale n. 1 / 2005

Legge Urbanistica Regionale n.65/ 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Modifiche introdotte a seguito di Del.C.C. n. 13 del 30/03/2011
di approvazione della variante: Carattere Arial 10*

*Modifiche introdotte a seguito della D.C.C n. del
Di approvazione della variante: Carattere Tahoma 10*

Febbraio 2016

IL PROGETTISTA
Arch. Elisabetta Marcellini

Allegato n° 4 alla D.C.C. n. 8 del 18/02/2016

S O M M A R I O

PARTE I Principi generali. Finalità, contenuti

Art. 1 Finalità, ambito di applicazione	Pag. 6
Art. 2 Regolamento urbanistico	Pag. 6
Art. 3 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	Pag. 8
Art. 4 Elaborati	Pag. 9

PARTE II Disciplina del sistema ambientale

Art. 5 Disciplina del sistema ambientale - finalità	Pag. 10
---	---------

Capo I Tutela degli acquiferi

Art. 6 Generalità	Pag. 11
Art. 7 Sistema delle acque superficiali	Pag. 12
Art. 8 Risorse idriche destinate al consumo umano	Pag. 14

Capo II Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici

Art. 9 Generalità	Pag. 18
Art. 10 Aree instabili, pericolosità geologica. Stabilizzazione dei versanti collinari.	Pag. 20
Art. 11 Aree soggette a rischio idraulico	Pag. 22

Capo III Aree protette

Art. 12 Aree di protezione paesistica	Pag. 23
---------------------------------------	---------

Capo IV Aree boscate, vincoli preordinati

Art. 13 Aree boscate	Pag. 24
Art. 14 Vincoli	Pag. 25

PARTE III Disciplina del sistema insediativo e del paesaggio

Capo I Disciplina del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto

Art. 15 Sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto. Generalità	Pag. 27
Art. 16 Centri Storici, Aree di pertinenza	Pag. 28
Art. 17 Insediamenti di formazione recente	Pag. 30
Art. 18 Aggregati, nuclei, aree di pertinenza. Schede norma	Pag. 33
Art. 19 Beni storico-architettonici, edifici specialistici, case sparse di interesse storico – Formazioni insediative nel territorio aperto - Aree di pertinenza. Schede norma	Pag. 35

Capo II Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario

Art. 20 Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo	Pag. 41
Art. 21 Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono	Pag. 42
Art. 22 Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento Perturbano	Pag. 43

Art. 23 Tessuto agrario a maglia media – seminativi collinari	Pag. 44
Art. 24 Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi	Pag. 45
Art. 25 Seminativo con presenza significativa dell’arborato a vite	Pag. 46
Art. 26 Vigneti specializzati di grande estensione	Pag. 47
Art. 27 Aree “R” da sottoporre a recupero ambientale	Pag. 48
Art. 28 Emergenze naturali di interesse paesistico	Pag. 49
Art. 29 Attrezzature per la fruizione del territorio rurale-Zone agricole speciali	Pag. 50

PARTE IV Servizi a rete, attrezzature urbane

Capo I Tracciati viari

Art. 30 Viabilità minore: tracciati storici, strade vicinali	Pag. 51
Art. 31 Viabilità comunale e provinciale	Pag. 52

Capo II Reti di servizio

Art. 32 Generalità	Pag. 54
--------------------	---------

Capo III Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art. 33 Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico – generalità	Pag. 56
Art. 34 Aree di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 59

PARTE V Disciplina del sistema produttivo

Capo I Attività estrattive

Art. 35 Attività estrattive	Pag. 60
-----------------------------	---------

Capo II Insediamenti produttivi

Art. 36 Insediamenti produttivi esistenti	Pag. 66
---	---------

Capo III Disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

Art. 37 Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola	Pag. 68
Art. 38 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale	Pag. 69
Art. 39 Norme per la costruzione di nuovi edifici rurali	Pag. 72
Art. 39 bis Costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A.	Pag. 75
Art. 40 Interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 77
Art. 41 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola	Pag. 79
Art. 42 Mutamento della destinazione d’uso degli edifici rurali	Pag. 83
Art. 43 Interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d’uso agricola - Progetto delle pertinenze.	Pag. 85
Art. 44 Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso non agricola	Pag. 86
Art. 45 Elementi di corredo degli edifici	Pag. 89

PARTE VI Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

Art. 46	Unità Territoriali Organiche Elementari – Glossario – Lineamenti generali	Pag. 90
Art. 47	UTOE 1 – Trequanda	Pag. 94
Art. 48	UTOE 2 – Petroio – Madonnino dei Monti	Pag. 115
Art. 49	UTOE 3 – Castelmuzio	Pag. 137

PARTE VII Norme progettuali

Capo I	<i>Arredo urbano – decoro degli edifici – verde</i>	
Art. 50	Estetica degli edifici – Indirizzi progettuali	Pag. 149
Art. 51	Intonaco e coloritura delle pareti	Pag. 150
Art. 52	Decorazione ed elementi architettonici o di arredo sporgenti sul suolo pubblico o protesi verso l'esterno	Pag. 151
Art. 53	Corpo aggettanti entro lo spazio di arretramento dai confini	Pag. 152
Art. 54	Serramenti e finestre	Pag. 153
Art. 55	Sistemazione e recinzione delle aree scoperte	Pag. 154
Art. 56	Apposizione di lapidi o stemmi, insegne e cartelli	Pag. 155
Art. 57	Tutela e sviluppo del verde – Verde privato	Pag. 157
Capo II	<i>Barriere architettoniche</i>	
Art. 58	Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedite	Pag. 159

PARTE VIII Parametri urbanistici e edilizi – definizioni- Tipi e modalità di intervento sul Patrimonio Edilizio Esistente

Capo I	<i>Parametri urbanistici e edilizi</i>	
Art. 59	Volume – volumi tecnici (soppresso)	Pag. 160
Art. 60	Superficie coperta (soppresso)	Pag. 161
Art. 61	Superficie utile (soppresso)	Pag. 162
Art. 62	Altezza massima degli edifici (soppresso)	Pag. 163
Art. 63	Distanza tra i fabbricati	Pag. 164
Art. 64	Distanza dalle strade	Pag. 165
Art. 65	Distanza minima dai confini	Pag. 166
Capo II	<i>Tipi e modalità di intervento sul Patrimonio Edilizio esistente</i>	
Art. 66	Manutenzione ordinaria	Pag. 167
Art. 67	Manutenzione straordinaria degli edifici in cui è previsto il restauro conservativo C, restauro C1 e ristrutturazione edilizia D1	Pag. 168
Art. 68	Manutenzione straordinaria degli edifici non classificati di interesse Storico e/o costruiti dopo il 1950	Pag. 169
Art. 69	Restauro conservativo (C)	Pag. 170
Art. 70	Restauro (C1)	Pag. 172
Art. 71	Ristrutturazione edilizia	Pag. 173
Art. 72	Sostituzione edilizia - Ristrutturazione urbanistica - Nuova edificazione - Piani di Recupero - Perequazione urbanistica	Pag. 176
Art. 73	Superamento delle barriere architettoniche	Pag. 179
Art. 74	Edilizia sostenibile - bioedilizia	Pag. 180

Art. 75	Fonti energetiche rinnovabili	Pag. 181
Art. 76	Prescrizioni su aree non edificate	Pag. 182
Art. 77	Disciplina in caso di decadenza delle previsioni di R.U.	Pag. 183
Art. 78	Attuazione del Regolamento Urbanistico	Pag. 184

PARTE IX Norme finali

Art. 79	Norme transitorie, salvaguardie	Pag. 185
Art. 80	Rinvio dinamico	Pag. 186

Allegato 1

A)	Metodologia generale di riferimento per le valutazioni da svolgere negli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal R.U.	Pag. 187
B)	Scheda specifica per la valutazione del cambio di destinazione d'uso ad attività turistico ricettiva nel centro storico di Trequanda	Pag. 199

PARTE I Principi generali, finalità, contenuti

Art. 1 Finalità, ambito di applicazione

Ai sensi della L .R. 03 gennaio 2005 n.1 il Regolamento Urbanistico attua le previsioni del Piano Strutturale nell'ambito del territorio comunale.

Art. 2 Regolamento Urbanistico

Componenti Statutarie - Invarianti strutturali del territorio

Il Piano Strutturale definisce lo statuto del territorio comunale, disciplinato in dettaglio dal presente Regolamento Urbanistico, che formula prescrizioni e direttive concernenti le invarianti strutturali che lo compongono. Esse vengono interpretate e normate come insieme di valori permanenti, qualità specifiche, individuabili e misurabili, patrimoni da non dissipare che il territorio manifesta al suo interno e, quindi, impone di salvaguardare per consentirne la riproduzione.

I principali sistemi che sostanziano e sorreggono lo statuto e la struttura del territorio e le sue funzionalità possono essere riassunte in grandi classi di appartenenza:

- a) gli ambiti territoriali di interesse paesistico ambientale;
- b) gli elementi naturali e naturalistici;
- c) la sedimentazione storica dell'antropizzazione e degli insediamenti;
- d) il sistema della viabilità storica e della mobilità;
- e) le risorse (suolo, acqua, flora e fauna);
- f) i caratteri e le peculiarità delle attività produttive locali;
- g) 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:

- 1) le risorse idriche;
- 2) le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche;
- 3) le aree boscate;
- 4) le emergenze del paesaggio agrario;
- 5) gli assetti agrari produttivi, olivicoli e viticoli;
- 6) gli insediamenti storici, gli aggregati e i nuclei, gli edifici specialistici cospicui e le loro pertinenze, l'edilizia rurale storica;
- 7) i percorsi viari storici, i percorsi panoramici e le visuali significative;
- 8) i siti archeologici;
- 9) gli assetti produttivi tradizionali (artigianato delle terrecotte);
- 10) le istituzioni relative al patrimonio storico, artistico e socio-culturale.

Il Regolamento Urbanistico.

1. Il Regolamento Urbanistico (indicato con R.U. nei successivi articoli) quale strumento di attuazione del Piano Strutturale, prevede:

- precisazioni, destinazioni, interventi, modalità attuative, integrazioni esplicative riferite agli ambiti urbani individuati dal **perimetro delle UTOE** ed anche derivanti dalle previsioni, indicazioni e prescrizioni contenute nella normativa e nelle relative cartografie del Piano Strutturale ed in particolare nei successivi articoli 46, 47, 48 e 49;

- parziali modifiche delle perimetrazioni e delle elencazioni conseguenti alle elaborazioni su cartografie a scala maggiore e ad ulteriori e più definiti approfondimenti conoscitivi.

Prevede, altresì, specifiche disposizioni, prescrizioni e definizioni, in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale, riguardanti:

- a) le modalità, le destinazioni, i tipi di intervento, riferiti alle azioni di conservazione, recupero, trasformazione e/o manutenzione del Patrimonio Edilizio Esistente;
- b) le nuove edificazioni, compreso le abitazioni rurali e gli annessi;
- c) gli impianti di telecomunicazione (antenne), le linee elettriche aeree;
- d) le aree cimiteriali;
- e) le sistemazioni delle aree di diretta pertinenza del Patrimonio Edilizio in generale e di quello di interesse storico, i giardini, il verde pubblico elementare e/o attrezzato, le recinzioni, i percorsi pedonali e ciclabili;
- f) la distinzione tra zone con esclusiva e prevalente funzione agricola e i centri, nuclei e aggregati urbani;
- g) le azioni di manutenzione e/o modificazione dei tracciati viari in generale e di quelli di interesse storico e delle loro adiacenze;
- h) la conservazione, le integrazioni e/o le nuove formazioni delle “sistemazioni a verde”, delle alberature, degli allineamenti arborei;
- i) le modificazioni di cui al Capo II della Parte III (disciplina delle emergenze del paesaggio agrario) delle presenti norme (con finalità di valorizzazione e/o ripristino dell’immagine tradizionale del territorio quale invarianza storico-ambientale definita dal Piano Strutturale e dal vigente PTCP) coordinandole con le modalità di formazione dei PMAA.

Coordinamento delle scelte localizzative dei servizi

Ai fini del predetto coordinamento il R.U. definisce la localizzazione delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico in corrispondenza del tessuto urbano dei tre Centri, servito da assi viari lungo i quali sono previste fermate dei mezzi di pubblico trasporto.

Art. 3 - Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni – Generalità – Aspetti operativi

1. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali indotti dalla eventuale realizzazione delle infrastrutture e/o impianti relativi al trasporto di energia, alle telecomunicazioni e alle attività produttive dovrà essere predisposto un elaborato *tecnico-scientifico* di valutazione degli effetti ambientali nel rispetto:

- dell'art. 2 delle NTA del Piano Strutturale;
- dell'allegato 5 del PTCP;
- del Decreto 09.02.2007, n. 4/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata".
- delle prescrizioni relative all'inquinamento ambientale causato: da esiti elettromagnetici ed acustici; da impianti e scarichi industriali e da allevamenti intensivi zootecnici.

2. Aspetti operativi

Le presenti norme:

- prescrivono, nella Parte VI, gli adempimenti inerenti le valutazione degli effetti ambientali;
- descrivono, nell'allegato 1:
 - a) i riferimenti e le indicazioni metodologiche riguardanti i predetti adempimenti;
 - b) la scheda specifica della valutazione derivante dal cambio di destinazione d'uso in attività ricettive nel Centro Storico di Trequanda.

Art. 4 – **Elaborati**

1. Il presente Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati.

A) Elaborati di analisi:

Schedatura del patrimonio edilizio comunale nel territorio aperto.

Schedatura dei Centri Storici e dell'edilizia recente dei Centri Urbani di Trequanda, Castelmuzio, Petroio

Relazione

B) Elaborati del progetto

Elaborato 1 fattibilità geologica

Tav. 2 A - 2B 1/10.000 Disciplina del territorio aperto:

- emergenze del paesaggio agrario,
- aree a bosco;
- aree con prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- localizzazione delle “schede- norma” di disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente;
- cave.

Tav. 2 C – 2 D 1/10.000 Disciplina del territorio aperto:

- viabilità fondativa e generale;
- risorse idriche e rete scolante.

“Schede norma” del Patrimonio Edilizio esistente nel territorio aperto

Tav. 3 Trequanda 1/2000 (UTOE 1) Disciplina del Sistema insediativo e della trasformabilità.
Delimitazione del Centro abitato - Schema dell'accessibilità urbana.

Tav. 3 A Trequanda Centro Storico - 1/500

Tav. 4 Petroio –Madonnino dei Monti 1/2000 (UTOE 2) Disciplina del Sistema insediativo e della trasformabilità –Delimitazione del Centro abitato.
Schema dell'accessibilità urbana.

Tav. 4 A Petroio Centro Storico – 1/500

Tav. 5 Castelmuzio 1/2000 (UTOE 3) Disciplina del Sistema insediativo e della trasformabilità – Delimitazione del Centro abitato
Schema dell'accessibilità urbana.

Tav. 5 A Castelmuzio Centro Storico – 1/500

PARTE II - Disciplina del sistema ambientale

Art. 5 - Disciplina del sistema ambientale – finalità

1. Le norme contenute nei successivi articoli 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.

2. Esse indicano azioni che debbono 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.

Capo I - Tutela degli acquiferi

Art. 6 - Generalità

1. Le destinazioni d'uso e le trasformazioni del territorio comunale sono ammesse con le limitazioni e le prescrizioni descritte nel presente Capo I.

2. Le norme di tutela sono riferite alle parti del territorio descritte nei successivi articoli ed alla sua risorsa:

- . sistema delle acque superficiali;
- . risorse idriche destinate al consumo umano;
- . vulnerabilità degli acquiferi. .

3. Nelle attività di trasformazione urbanistica sono da perseguire i seguenti obiettivi:

- perseguire il risparmio, il riuso ed il riciclo della risorsa acqua;
- attuare forme innovative e sperimentali di gestione del ciclo dell'acqua quali il riuso delle acque a fini civili non idropotabili, la fitodepurazione, eventuale, nei centri abitati di piccole dimensioni, il recupero e lo stoccaggio dell'acqua piovana nelle case sparse e possibilmente nei centri abitati;
- nelle nuove espansioni edilizie si dovrà verificare l'opportunità di realizzare la rete di distribuzione idrica con sistemi duali.

Art. 7 - Sistema delle acque superficiali

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

1. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, è prevista una fascia di rispetto della larghezza minima pari a ml. 10 a partire dal piede dell'argine o in mancanza di esso dal ciglio di sponda. Questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà a garantire il libero accesso all'area, permettere la manutenzione delle sponde ed assicurare l'efficienza delle opere idrauliche.

2. Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con tecniche di ingegneria naturalistica. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso d'acqua, riducendo al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

3. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le norme vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- .è vietato qualsiasi tipo di edificazione; sono consentiti soltanto interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di essenze ripariali autoctone e percorsi pedonali senza attrezzature;
- .è vietata la coltivazione anche ortiva e la presenza di allevamenti animali;
- .è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- .sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- .sono vietate installazioni di strutture e/o recinzioni che ostacolano l'accesso al corso d'acqua o impediscono il regolare deflusso delle acque.

Regimazione delle acque superficiali.

4. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, pennelli, argini, difese spondali) di corsi d'acqua saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete scolante relativa al deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle essenze acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Ogni intervento dovrà essere realizzato e progettato privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.

5. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi interventi riguardanti: il disinquinamento, il miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, la manutenzione delle infrastrutture idrauliche e la realizzazione dei percorsi di attraversamento.

6. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale in cui sono insediate specie faunistiche e/o botaniche di interesse ambientale.

Rete scolante del territorio aperto.

7. Gli interventi riguardanti parti del 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.

8. È vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole.

9. È vietata la lavorazione del terreno a meno di 0,5 ml. da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti. Tali fasce dovranno essere regolarmente mantenute con

sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque; gli stessi frontisti dovranno farsi carico dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

Guadi

10. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua con guadi esistenti che abbassano la quota di coronamento dell'argine, dovranno essere sostituiti a cura dei proprietari dei fondi con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione.

11. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (spalle e/o travi portanti dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno ml. 1,00 rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Bacini di accumulo.

12. Nei nuovi insediamenti destinati ad attività industriali e artigianali, negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di edifici a destinazione industriale e artigianale, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a mq. 500, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento casuale nelle aree limitrofe all'insediamento.

13. I bacini di accumulo di cui al precedente comma, dimensionati in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno duecentennale, dovranno "invasare" le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione.

14. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua accumulati nella rete scolante delle acque superficiali superata la fase di piena. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno "specchio" d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo anche forzato, dell'intero volume d'acqua onde evitare il ristagno e il deterioramento della qualità delle acque.

15. I bacini di accumulo non sono computati ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui alla D.C.R.T. 72/2007.

Rilevati delle infrastrutture viarie

16. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Sottopassi e botti

17. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e /o uguale a quello di monte.

18. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera tale da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Art. 8 - Risorse idriche destinate al consumo umano Pozzi, sorgenti e punti di presa.

1. Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, individuati nelle Tavole 14S e 14N, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- tutela assoluta di una prima area della estensione minima di ml. 10, nella quale sono consentite esclusivamente opere di presa. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche;
- zona di rispetto circolare, di raggio non inferiore a 200 ml. riferito al punto di captazione. Per i pozzi, le sorgenti e i punti di presa compresi all'interno del sistema urbano tale zona potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio per la risorsa.

2. Nelle zone di rispetto sono vietati:

- la dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade interessate da traffico meccanizzato;
- la realizzazione e/o l'ampliamento di aree cimiteriali;
- l'uso di pesticidi e/o fertilizzanti;
- l'apertura di cave e nuovi pozzi;
- le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate e/o provvisorie;
- lo stoccaggio di rifiuti, di pneumatici, di reflui, di prodotti contenenti sostanze chimiche e/o radioattive,
- gli impianti di trattamento e/o trasformazione di qualsiasi prodotto;
- il pascolo e gli stazzi di bestiame;
- l'insediamento di fognature, pozzi perdenti e fertirrigazione;
- le attività previste all'art 21 comma 5 del D.lgs. n. 152/1999.

Per gli insediamenti o le attività di cui all'art.21 comma 5 del D.lgs n.152/2006 preesistenti, siano adottate misure per la loro messa in sicurezza e, ove possibile e comunque a eccezione delle aree cimiteriali, il loro allontanamento, ai sensi del comma 6 dell'articolo citato.

La disciplina del P.S. e quella del presente Regolamento, relativa alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianti di pubblico interesse, in osservanza del disposto del D.lgs n. 152/2006, dovrà prevedere il recepimento e la conformazione del P.R.G. comunale agli indirizzi, alle indicazioni (individuazione di aree di salvaguardia, ecc.), ed alla disciplina della Regione Toscana, oltretutto ai contenuti del P.T.C. (attualmente quelli dell'art. A5 delle Norme e della Disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 alle Norme) che risulteranno adeguati ai precedenti.

3. 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".

3a. Nella zona di rispetto potranno comunque essere individuate aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare tali attrezzature dovranno essere dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

Area idrotermale.

4. L'indagine storica del territorio contenuta nella Relazione del P.S. ha messo in evidenza la presenza di una antica stazione idrotermale situata in località "Pieve di Cennano".

5. Le presenti norme stabiliscono le modalità di tutela dell'area e le indicazioni per la ricerca e il recupero della stessa nel caso in cui soggetti pubblici e/o privati ritengano di provvedere al predetto intervento.

6. Ai fini del precedente comma dovrà essere prodotto uno studio preliminare sulla base del quale dovrà essere delimitata un'area di salvaguardia della sorgente e definite le modalità di gestione della stessa. Attualmente il regime normativo dettato per l'area di pertinenza in cui ricade l'ipotetico sito idrotermale esplica anche funzioni di salvaguardia del sito stesso.

7. Lo studio dovrà contenere le informazioni necessarie alla definizione della "zona di tutela assoluta", della "zona di rispetto" e della "zona di protezione".

8. La "zona di tutela assoluta" si configura come un cerchio con il centro nel punto di captazione, con un raggio non inferiore a ml. 10. Essa è destinata a contenere l'opera e le attrezzature di captazione della sorgente, con divieto di altre attività, salvo l'impianto di prato e/o bosco evitando qualsiasi tipo di concimazione. La "zona" deve essere opportunamente recintata e provvista di canalizzazione delle acque meteoriche. In essa si dovrà provvedere all'isolamento del sottosuolo dalla superficie esterna per mezzo di copertura impermeabile naturale e/o artificiale.

9. La "zona di rispetto" dovrà basarsi sulle risultanze di uno studio condotto con criteri idrogeologici per una delimitazione definitiva. In essa si applicano i vincoli per la classe di sensibilità 1, indipendentemente dal locale grado di vulnerabilità definito dalla carta di vulnerabilità degli acquiferi (Tav. 14 S).

Lo stesso criterio dovrà essere utilizzato per la definizione della "zona di protezione" la quale si riferisce all'intera area di alimentazione della sorgente. Nella "zona di rispetto" si applicano i vincoli previsti dalla classe di sensibilità 2, a meno che il locale grado di vulnerabilità definito dalla relativa carta non preveda l'adozione della normativa per la classe di sensibilità 1.

In via definitiva la "zona di rispetto" dovrà coincidere con la "zona di protezione" e, quindi, con l'intera area di alimentazione delle falde utilizzate dall'opera di captazione; a questa area deve essere pertanto associata la disciplina prevista per la classe di sensibilità 1, indipendentemente dal locale grado di vulnerabilità definito dalla carta di vulnerabilità degli acquiferi (Tav. 19 N, 19 S).

10. Vulnerabilità degli acquiferi

10.1 Disciplina delle aree sensibili di classe 1

In tali aree dovranno essere escluse tutte le attività in grado di favorire l'infiltrazione degli agenti inquinanti o di diminuire il tempo di percolazione delle acque superficiali in direzione dell'acquifero.

Usi, impianti, attrezzature ed attività incompatibili:

- realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo, sono escluse le isole ecologiche, sono consentite aree di trasferimento ed aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di RSU solo nei casi di comprovata e documentata necessità;
- impianti di autodemolizioni, raccolta di macchine utensili e beni di consumo durevoli compresi quelli domestici;
- attività connesse sia alla produzione, l'uso o lo stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive; (tutte le acque dei corpi idrici superficiali ricadenti in queste aree o comunque ad esse connessi devono rientrare in ogni condizione di portata entro i limiti delle caratteristiche qualitative di cui al D.L. 152/06. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali);

- i depuratori di reflui urbani e industriali di nuova installazione devono essere dotati di opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo d'impianti, oltre che garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. In alternativa potranno essere valutate soluzioni con le quali possa essere garantita la funzionalità degli impianti anche in caso di fermo impianti derivante da mancanza di elettricità (gruppo elettrogeno ausiliario dedicato), sistemi di allarme telematici di avviso delle condizioni di avaria dell'impianto con l'organizzazione di una unità di pronto intervento che possa organizzare sia interventi immediati sull'impianto sia, per situazioni più complesse, il conferimento tramite ditte specializzate ad altri impianti in efficienza.
- è da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare quanto previsto dal D.L. 152/2006 e successive modifiche.

Sono, altresì, escluse:

- quelle attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio, oltre che delle sostanze pericolose e radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, anche di quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza o bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- Le pratiche colturali, in tali aree, sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.

Il presente R.U. prescrive, in tali aree, tipologie edilizie che non richiedono la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Negli insediamenti urbani esistenti ricompresi in aree sensibili di classe 1 debbono essere presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti.

Le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta ispezionabili; tutti gli interventi, anche quelli parziali, sugli impianti fognari esistenti dovranno essere finalizzati ad un adeguamento degli stessi per le stesse finalità.

10.2 Disciplina delle aree sensibili di classe 2

Per quanto riguarda i depuratori di reflui urbani e industriali si rimanda alle norme riportate per la Classe 1 di sensibilità.

La realizzazione dei seguenti impianti:

- depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- raccolta, stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo;
- autodemolizioni, raccolta di macchine utensili e beni di consumo durevoli compresi quelli domestici;
- produzione, uso e stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive;
- trasferimento in fognatura di liquami

dovrà essere provvista di sistemi che prevenano il rischio di inquinamento delle falde.

Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di Classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, nelle caratteristiche stabilite per le acque salmonidi dal D.Lgs. 152/2006.

Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art.3 del D.L. n.99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTCP.

Nelle aree sensibili di classe 2 le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

10.3 Disciplina delle aree sensibili di classe 3 e classe 4

Per le aree inserite in queste classi di sensibilità non si prevedono limitazioni specifiche in quanto la risorsa acqua risulta essere protetta naturalmente per le aree ricadenti in classe 3 di sensibilità mentre è assente in quelle in classe 4.

Viene evidenziato che comunque ogni singolo intervento dovrà essere valutato singolarmente soprattutto in relazione all'interferenza di questo con la risorsa acqua; casi da valutare con attenzione saranno quelli nei quali si prevede di intervenire in aree limitrofe a corsi d'acqua od al confine tra aree inserite in classi di sensibilità diverse.

Capo II *Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici*

Art. 9 – Generalità

Le destinazioni d'uso e le trasformazioni del territorio comunale sono ammesse con le limitazioni e/o le condizioni contenute nel presente Capo II.

In occasione della redazione della Variante generale del R.U. 2009 è stato dato atto a quanto previsto dal “*Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 20005, n.1 (Norme di governo del territorio) in materia di indagini geologiche*” approvata con D.P.G.R. n. 26/R in data 27/04/2007.

Di conseguenza sono stati aggiornati quei tematismi cartografici, ivi compresi quelli necessari all’adeguamento del quadro conoscitivo:

UTOE 1 – TREQUANDA:

- Carta Geomorfologica
- Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL)
- Aree a Pericolosità Geomorfologica
- Aree a Pericolosità Sismica Locale
- Aree a Pericolosità Idraulica
- Carta delle Fattibilità (geomorfologica, sismica, idraulica)

UTOE 2 – PETROIO – MADONNINO DEI MONTI:

- Carta Geomorfologica
- Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL)
- Aree a Pericolosità Geomorfologica
- Aree a Pericolosità Sismica Locale
- Aree a Pericolosità Idraulica
- Carta Delle Fattibilità (geomorfologica, sismica, idraulica)

UTOE 3 – CASTELMUZIO:

- Carta Geomorfologica
- Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL)
- Aree a Pericolosità Geomorfologica
- Aree a Pericolosità Sismica Locale
- Aree a Pericolosità Idraulica
- Carta delle Fattibilità (geomorfologica, sismica, idraulica)

Le norme finalizzate alla tutela ed alle modalità di trasformazione riguardano le parti del territorio e le sue risorse sotto descritte:

- aree instabili, pericolosità geologica;
- aree soggette a rischio idraulico.

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 tipologia di intervento da adottare e comunque dovranno essere sempre privilegiati interventi che prediligano tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai fini della disciplina delle aree soggette a rischio idraulico le presenti norme sono tese alla riduzione del rischio idraulico regolando le aree ad esso soggette conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa.

Per quanto riguarda la definizione degli ambiti e la disciplina degli stessi viene fatto riferimento al PIT regionale Toscana.

Il P.S. dovrà essere in linea con tutte le salvaguardie poste con atti e strumenti (Norme di salvaguardia, P.A.I., ecc.) dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno e dall’Autorità di bacino del

Fiume Ombrone; eventuali contenuti del P.S. e del R.U. che costituiscano modifiche ai contenuti di dette salvaguardie saranno concordati con le competenti Autorità di Bacino, sulla base dei relativi contenuti conoscitivi e disciplinari.

Art. 10 - Aree instabili, pericolosità geologica Stabilizzazione dei versanti collinari.

1. 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.

2. 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.

Impermeabilizzazione del suolo

3. Nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 colturale storica del contesto. Sono consentite parziali ostruzioni allo scopo di realizzare aree di abbeveraggio per gli animali selvatici.

Sbancamenti, scavi e rinterri.

7. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti della morfologia e del profilo topografico dell'area, ancorchè 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.

8. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di scarica 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

Costruzioni interrato.

12. Per tutte le costruzioni interrato che andranno ad 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.

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

14. Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrato, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

15. Nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei, sempre che ammessi dalle presenti norme, di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

16. La messa in opera di impianti di depressione della "tavola d'acqua" è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art. 11 - Aree soggette a rischio idraulico

Casse di espansione.

1. Qualora a seguito di indagini e studi vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili potrà essere prevista la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.

La posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

In esse sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminatrici e impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

Intubamenti.

2. 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 per il deflusso delle acque sempre che ammessi dalle presenti norme. 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.

Argini.

3. 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.

4. L'efficienza idraulica delle arginature 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.

5. E' vietata l'impermeabilizzazione degli argini. Sono consentiti gli interventi derivanti da tecniche di Ingegneria Naturalistica.

Capo III - Aree protette

Art. 12 - Aree di protezione paesistica

1. Le predette aree ricadendo nella classificazione di “**pertinenza**”, descritte ai successivi articoli 16, 18 e 19 e tra quelle descritte al Capo II della successiva Parte III, sono soggette alle norme di tutela ivi descritte.

Capo IV - Aree boscate, vincoli preordinati.

Art. 13 - Aree boscate

1. Individuate con apposito perimetro, corrispondono a parti del territorio coperte da boschi cedui e fustaie, da zone cespugliate, incolte e/o abbandonate o da coltivi interclusi.

Ai fini della L.R. 2 gennaio 2003 n. 1, costituisce bosco, soggetto alla disciplina delle presenti norme, qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, 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 cinquecento piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura al suolo pari ad almeno il 20 per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le sugherete.

2. All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti funzioni, attività e/o interventi nel rispetto delle invariante individuate dal Piano Strutturale:

- . residenza agricola, non agricola e agrituristica negli edifici esistenti;
- . prevenzione degli incendi, tutela dell'assetto idrogeologico e idraulico, manutenzione dei percorsi e dei sentieri;
- . rimboschimento, pratiche fitosanitarie e tutela dell'assetto faunistico;
- . attività relative al tempo libero;
- . attività produttive di governo del bosco e del sottobosco, raccolta dei prodotti del sottobosco con le limitazioni previste dalle norme vigenti;
- . attività agricole e pascolo (mantenimento dei coltivi interclusi e recupero delle aree abbandonate);

3. 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.

4. Il Comune fa proprio il contenuto della Disposizione n. 92 dei 30.12.2002, redatta dal servizio "Attività Agricole e Forestali" al fine di individuare i casi nei quali può essere prevista l'eccezionalità dell'eliminazione del bosco.

Art. 14 – Vincoli

1. Le Tavole 9.1 e 9.2 rappresentano i vincoli preordinati del territorio comunale.

2. Le attività e/o le trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico sono soggette al rispetto delle prescrizioni derivanti dai vincoli derivanti dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

- Vincolo della ex L. 431/1985 riguardante le categorie di beni descritte nella predetta Legge, in parte indicate nelle Tavole 9.1 e 9.2;
- Vincolo della ex L. 1497/1939 (D. Lgs n. 490/1999) localizzato in Trequanda località Via del Molino a Vento “Bosco di Cipressi di elci e querce” - ID Archivio Soprintendenza SI1011;
- Ex Decreto Lgs. n. 490/1999 art.146 lett. g) “Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento”;
- Vincolo Cimiteriale di cui al R.D.1265/34.
- vincolo idrogeologico (RD 3267/ 1923) riguarda la maggior parte del territorio comunale;
- Vincolo archeologico (DM 29/08/1997) localizzato nell’ambito territoriale di Piazza di Siena – Codice Archivio Soprintendenza ARCHEO194;

3. Le aree soggette a **Vincolo Architettonico-Monumentale** censite e ricomprese nell'elenco del Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana sono riferiti ai seguenti edifici o parti di edificio:

- a) Rocca di Trequanda - ID Archivio Soprintendenza SI 1008 – A_SI0097
(Foglio 14 part. B (sub.3), 214 (sub.4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17), 209 (sub.7,8));
- b) Palazzo Pretorio di Petroio - ID Archivio Soprintendenza SI1009
(provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 364/1909);
- c) Pieve di S.Stefano a Cennano a Castelmuzio Secolo XIII - ID Archivio Soprintendenza SI1010
(provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 364/1909) (Foglio 69 part. A);
- d) Casa Canonica annessa alla Chiesa SS. Pietro e Andrea – ID Archivio Soprintendenza SI1012;
- e) Torre di Petroio - ID Archivio Soprintendenza SI1013 (Foglio 74 part. 31)
(provvedimento di tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 o D.Lgs. 490/1999);
- f) Chiesa e Canonica di S.Antonio Abate, località Belsedere - ID Archivio Soprintendenza SI1014
(provvedimento tutela diretta ai sensi della L. 1089/39 o D.Lgs. 490/99) (Foglio 35 part. 11 e A);
- g) Teatro della Società di Mutuo Soccorso a Petroio - ID Archivio Soprintendenza SI1015
(attestazione ricognitiva di inclusione negli elenchi ai sensi della L. 1089/39 o D.Lgs. 490/99)
(Foglio 74 part. 81);
- h) Villa Salimbeni, cappella, edifici annessi e parco - ID Archivio Soprintendenza SI1017
(provvedimento tutela diretta ai sensi della L. 1089/39 o D.Lgs. 490/99)
(NCEU Foglio 53 part. 43,46,57,58,55,44,22,56,66,23 NCT Foglio 53 part.20,21);
- i) Edicola religiosa (Madonna del Parto) - ID Archivio Soprint. SI1016 – Doc. Sopr. 22/04/96;
- l) Palazzo Comunale di Trequanda - ID Archivio Soprint. SI1007 - (attestazione ricognitiva di

- inclusione negli elenchi ai sensi della L. 1089/39 o D.Lgs. 490/99) (Foglio 14 part. E,160,211);
- m) Palazzo Avignonesi a Petroio - ID Archivio Soprint. SI1018
(provvedimento tutela diretta ai sensi della L. 1089/39 o D.Lgs. 490/99) (Foglio 74 part. 13);
- n) Abbadia Sicille - ID Archivio Soprintendenza A_SI0013
(provvedimento di declaratoria ai sensi della L. 1089/39 - art.4 o D.Lgs. 490/99 - art. 5)
(Foglio 50 part. B,16,17,20);
- o) Cinta Muraria di Petroio - ID Archivio Soprintendenza A_SI0072
(provvedimento tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004) (Foglio 74);
- p) Podere Casanova - Strada Comunale dalle Gorghe all'Abbadia Sicille -
ID Archivio Soprintendenza A_SI0085
(provvedimento tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004) (Foglio 43 part. 17);
- q) Podere Baconcoli – Strada Vicinale dell'Invidia
ID Archivio Soprintendenza A_SI0086
(provvedimento tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004) (Foglio 13 part. 33);
- r) Edicola religiosa – Strada Comunale S.Anna (provvedimento tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
del 21/05/09 n. 231/2009) (Foglio 14 part.88);

PARTE III Disciplina del sistema insediativo e del paesaggio

Capo I *Disciplina del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto*

Art. 15 - Sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto. Generalità.

1. Con riferimento al 1° comma dell'art. 59 della LR n.1/2005 sono definite le seguenti categorie di funzioni:

- a) - residenziale;
- b) - industriale e artigianale;
 - b1)- artigianale di servizio alla residenza;
 - b2)- artigianale in genere;
 - b3)- industriale;
- c) - commerciale;
 - c1)- esercizi commerciali di vicinato;
 - c2)- esercizi commerciali in medie strutture di vendita;
 - c3)- esercizi commerciali all'ingrosso;
- d) - turistico – ricettive
- e) - direzionali;
- f) - di servizio (pubbliche o di interesse pubblico);
- g) - commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Sono definite inoltre le seguenti funzioni:

- i) - a parcheggio;
- l) - verde privato.

2. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.

3. Il patrimonio edilizio esistente del territorio comunale può essere soggetto agli interventi di cui alla Parte VIII Capo II delle presenti norme sulla base della disciplina prevista dal presente R.U.

Art. 16 - Centri Storici, Aree di pertinenza – Zona A – (Assimilabile alla zona territoriale omogenea di cui al DM 1444/68).

1. Sono classificati **Centri Storici**:

Trequanda - il borgo (462 m. slm) è posto sul crinale che comprende a sud-ovest Piazza di Siena e che separa la Val di Chiana dalla Val d'Asso. Situato in una zona già abitata in epoca etrusca, come testimoniano ritrovamenti archeologici e tracce di antichi insediamenti, il Centro di Trequanda è stato edificato in epoca medievale con una struttura urbana fortificata che ha mantenuto nel tempo la propria conformazione praticamente inalterata.

Il Centro Storico si articola intorno ad una piazza sulla quale si affacciano il castello del XII secolo con torre a sezione circolare ed una chiesa romanica, ed è caratterizzato dal tipico articolarsi di vicoli, passaggi coperti, lastricati in pietra, archi.

Petroio - a sud-est di Trequanda è situato il Centro Storico di Petroio (487 m slm). Posto su un rilievo è caratterizzato da un impianto circolare, con strade a spirale che portano alla piazza principale e dalla torre del Cassero del XIII secolo.

Le origini etrusche del Centro, i ritrovamenti romani, e i successivi documenti di epoca medievale testimoniano il valore storico del Borgo e si sommano al suo valore paesaggistico con viste panoramiche verso Pienza, Montalcino ed il Monte Amiata. Caratteristica di questo Centro è anche la tipica lavorazione della terra cotta di antica tradizione, documentata fin dal 1500 e testimoniata dalla presenza di un'antica fornace che si trova fuori delle mura.

Castelmuzio - il Borgo medievale di Castelmuzio sorge su un rilievo collinare a confine con la Val d'Asso. Le origini risalgono all'epoca etrusca-romana e 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, soggetti alle norme di cui agli articoli 46, 47, 48 e 49, rappresentati nelle Tav. 3, 3A, 4, 4A, 5, 5A sono oggetto di tutela e valorizzazione per quanto riguarda:

- la loro organizzazione (rapporto edificio/suolo/strada, caratteristiche morfologiche e relative opere di sistemazione);
- gli allineamenti, le opere di connessione (portici, archi, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, spazi a verde);
- i singoli organismi edilizi con i loro caratteri ed assetti tecno-morfologici.

2. Le **Aree Integrative dei Centri Storici** individuate con apposito perimetro e lettera A1 sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità. Sono ammessi interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente e la conduzione delle attività agricole sulla base delle presenti norme. Eventuali capanni e annessi agricoli e/o amatoriali incongrui con il contesto potranno essere soggetti ai soli interventi di restauro (con l'utilizzo di materiali propri della tradizione locale) ovvero potranno essere oggetto di demolizione con eventuale recupero delle relative volumetrie, da attuare tramite gli interventi di perequazione urbanistica disciplinati all'art. 72 co.5 delle presenti norme.

3. Nelle **Aree di Pertinenza dei Centri Storici**, esterne alle predette aree integrative, individuate con apposito perimetro nelle Tav. 2A, 2B, sono ammesse abitazioni rurali ed annessi rurali da realizzarsi secondo le procedure di cui alla L.R. 65/2014, in coerenza con l'art. 13.12 *Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale* del PTCP ed al Capo III della Parte V delle presenti norme e alle prescrizioni di cui al presente articolo.

4. I nuovi edifici sono preferibilmente realizzati in continuità con i tessuti edilizi esistenti (*"insediamenti di formazione recente"*), senza intaccare gli elementi di maggior pregio

della tessitura agraria presenti nell'area, rappresentata negli elaborati grafici di cui al successivo Capo II della Parte III delle presenti norme.

5. I nuovi edifici dovranno consentire, attraverso adeguate localizzazioni, la salvaguardia delle visuali e dei punti di vista esterni, quindi la continuità e la permanenza della percezione del paesaggio. I progetti dovranno riferirsi a forme e volumi essenziali, prevedere aggregazioni tradizionali di figure semplici. Dovranno, altresì, rappresentare edifici "riconosciuti" nel contesto (sia pure escludendo ripetizioni fedeli) e proporre eventuali innovazioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo.

6. I caratteri tipo-morfologici, i materiali, i colori degli edifici di cui ai precedenti commi 5 e 6 sono descritti al successivo art. 50.

Art. 17 - **Insedimenti di formazione recente - zone B – (assimilabile alla zona territoriale omogenea di cui al DM n.1444/68).**

1. *Aree di contatto col Centro Storico sottozona B1 (Tavole 3, 4, 5).*

B1“a”-(Trequanda) Località “Pentera” e Via S.G. Piccolomini- Area edificata posta sul versante ovest del Centro di Trequanda. Si è formata alla confluenza tra le due strade extramurali di Via Piccolomini e Via Taverne. Gli edifici realizzati, destinati ad uso residenziale, formano un complesso e casuale sistema di terrazzamenti derivante dalle caratteristiche morfologiche del terreno.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4, ampliamenti e incrementi di volume per necessità, dimensionali, distributive ed igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum con un massimo di 100 mc.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, verde privato.

B1“b”- (Trequanda)“Rimembranza”- “Madonna del Sodo” (F8)– Area a sud della cinta muraria di Trequanda posta nelle adiacenze della Cappella della Madonna del Sodo; comprende edifici residenziali in linea su Via della Rimembranza, la caserma dei Carabinieri, un edificio presente ai primi dell’800 (notevolmente modificato con destinazioni commerciali e di abitazione) e manufatti ad uso magazzino.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4, incrementi di volume per necessità distributive, dimensionali ed igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum con un massimo di 100 mc.

Destinazioni: residenza, uffici, artigianato di servizio, attività commerciali, turistiche, ricettive, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, parcheggi, verde privato.

2. *Tessuti periferici consolidati sottozona B2*

B2 “a”-(Trequanda) 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 P.e.e.p., in adiacenza degli impianti sportivi.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

B2 “b”-(Petroio) Area sul versante nord della S.P. 71, in loc. Casino individuata dalla Via della Libertà. L’insediamento, costruito tramite P.e.e.p., presenta edifici singoli e a schiera.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza., verde privato, parcheggi.

B2 “c”- (Castelmuzio) Area edificata, individuata da Via della Repubblica, posta sul crinale ad ovest del Centro Storico di Castelmuzio, costruita tramite P.e.e.p., si estende lungo la strada comunale della Pieve verso Pian della Madonna.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

Nell'area contraddistinta con * nella tavola n. 5 Castelmuzio (UTOE 3) è prevista la demolizione e la ricostruzione con possibilità di ampliamento fino a raggiungere un massimo di mc. 350.

3. *Agglomerati edilizi lineari lungo le strade sottozona B3*

B3“a”- (Trequanda) Area a sud dell'abitato di Trequanda formata da una modesta edificazione di tipo lineare tra la S.P. n. 38 e la Via del Mulino a Vento. Gli edifici sono singoli e bifamiliari.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4, incrementi di volume per necessità distributive, dimensionali ed igienico-edilizie delle unità abitative, degli accessori e pertinenze: **una tantum** con un massimo di 100 mc.

Per l'edificio contraddistinto con la sigla B3a* nella Tav. 3 sono consentiti interventi di sostituzione edilizia dei manufatti secondari ed ampliamento nel limite massimo di mc. 100 per fini abitativi nell'ambito della pertinenza in aderenza all'edificio esistente.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, artigianato di servizio alla residenza, attività ricettive, commerciali (negozi di vicinato), attività pubbliche e di uso pubblico, verde privato.

B3“b” – (Petroio) Aree: S.Girolamo e str. Comunale di Salimbeni in adiacenza della S.P. 71 a nord –est di Petroio in direzione del Madonnino dei Monti. In questo comparto sono stati realizzati edifici di epoca relativamente recente e di scarso valore architettonico. Alcuni sono destinati ad uso artigianale.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4, incrementi di volume per necessità distributive, dimensionali ed igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum con un massimo di 100 mc.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, attività artigianali attuali, attività artigianali compatibili con la residenza, commerciali, parcheggio, verde privato.

B3“b” – (Petroio) Aree poste tra Petroio e il Madonnino dei Monti, adiacenti alla S.P. 71, in località Meleto e Pietrafitta.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D2 e D4, incrementi di volume per necessità distributive, dimensionali ed igienico-edilizie delle unità abitative: una tantum con un massimo di 100 mc.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, parcheggio, verde privato.

B3“c” – (Castelmuzio) Area in adiacenza della strada comunale della Pieve S.Stefano. Comprende piccoli agglomerati lineari di edifici, alcuni dei quali risalgono ad epoca precedente al 1940.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 e D4.

Destinazioni: residenza permanente, uffici, servizi ed accessori della residenza, attività ricettive, verde privato, parcheggi.

B3“c”1: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D5 per addizioni funzionali, fino ad un massimo di mq. 20 di s.u.l.

4. *Formazioni insediative nel territorio aperto – nuclei. Sottozona B4*

B4 “A” – (Colombaio) nucleo edificato, posto a sud del Centro urbano di Trequanda.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione D1.

Destinazioni: residenza permanente, accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

B4 “B” – (Pascianella) formazione insediativa posta a nord del Centro urbano di Castelmuzio con destinazioni di residenza, attività agricole, magazzini ed annessi.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, ristrutturazione D1.

Destinazioni: residenza e accessori, attività agrituristiche e ricettive, attività agricole, verde privato, parcheggi.

Art. 18 - Aggregati, nuclei, aree di pertinenza paesistica. Schede-norma della pertinenza edilizia.

1. Gli aggregati ed i nuclei sotto descritti sono contraddistinti con apposito numero nelle Tavole 2 A e 2B e disciplinate con le schede norma qui allegate e dalle presenti norme.

2. Aggregati

4 Fornoli; 100 Sant'Eustachio; 169 Colombaiolo.

3. 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 oggetto del presente articolo.

4. Aree di pertinenza

Nelle aree di pertinenza degli aggregati di cui al precedente comma 1, individuate con apposito perimetro nella Tav. 2A e 2B, sono ammesse abitazioni rurali ed annessi rurali da realizzarsi secondo le procedure di cui alla L.R. 65/2014, in coerenza con il Capo III delle presenti norme e con le prescrizioni del presente articolo:

- 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 produttive, 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 dal presente regolamento, 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 significativi punti panoramici nel contesto. 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 le 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. 43 comma 8 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:
 - 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;
 - 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.

7. Rapporto tra la preesistenza edilizia ed il 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 anni '30, '40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderale, 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.

8. Schede Norma

Salvo i casi espressamente previsti nelle schede-norma dell'edificato esistente, 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.

Art. 19 - Beni storico-architettonici, Edifici specialistici, Case sparse di interesse storico, Formazioni insediative nel territorio aperto - Aree di pertinenza paesistica. Schede norma della pertinenza edilizia.

I beni storico-architettonici, gli edifici specialistici e le case sparse (soggetti alle presenti norme ed a quelle prescritte nelle schede-norma), sotto descritti, sono contraddistinti con apposito numero nella Tavole 2A e 2B e con nome (o toponimo) e relativo numero di scheda – norma.

1. Beni storico- architettonici

38 La Selva (fattoria); 44 Pod. La Pieve (chiesa); 71,72,73,74,75,76 Fattoria del Colle (fattoria); 90 Il Santo (casa con cappella); 106 Abbazia a Sicille; 113 Salimbeni (villa); 132 Pieve S.Stefano a Cennano (pieve romanica); 137 Villa Baccano; 166 Madonna delle Rose (chiesa); 201 S.Ambrogio (villa con cappella); 69 Belsedere (fattoria, villa, cappella).

1.1. Destinazioni:

La destinazione d'uso è da ritenersi compatibile sulla base della verifica di cui al precedente comma 3 dell'art. 18.

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 prescrizioni di cui alle vigenti norme.

1.2. Aree di pertinenza:

Nelle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici di cui al precedente comma 1, individuate con apposito perimetro nella Tavole 2A e 2B, non sono consentite di norma 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 del precedente articolo 18 comma 6 e 7 e degli obiettivi di cui all'art. 13.14 *Pertinenza dei beni storico architettonici* della Disciplina del P.T.C. . Al fine di attivare la procedura concertativa con la Provincia, 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 dell'intervento – rendering, in relazione al generatore) 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 precari* di cui al successivo art. 39 punto 3., per gli *Elementi di corredo degli edifici* di cui al successivo art. 45 e per elementi di cui al successivo art. 75 *Fonti energetiche rinnovabili*, fatto salvo quanto già indicato nei rispettivi articoli, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

gli interventi non devono:

- interessare l'area di pertinenza edilizia del bene generatore, così come individuata nelle schede-norma dell'edificato esistente (indicate con apposita numerazione al precedente punto 1. Beni Storico Architettonici);
- alterare le visuali percepite da viabilità e spazi pubblici o punti panoramici;
- comportare modifiche alla morfologia dei luoghi (realizzazione di movimenti terra, eliminazione di terrazzamenti ...).
- generare nuova viabilità.

Tali 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 l'intervento non interferisce con le visuali "da e verso" il bene generatore, né con il rapporto tra il bene generatore e l'area di pertinenza.

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 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. 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, nonché utilizzare forme di delimitazione che aumentino la dotazione paesistico ambientale, quali filari, siepi, boschetto 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.

1.3. Beni storico-architettonici nella cui pertinenza ricadono manufatti di grande superficie.

Nelle aree di pertinenza dei beni: La Pieve, Il Santo e la Pieve di S.Stefano a Cennano ricadono manufatti secondari, superfetazioni e annessi di considerevoli dimensioni, in alcuni casi ormai inutilizzati, regolarmente autorizzati a norma di legge o condonati, che risultano però incongrui con il contesto.

Al fine di garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio principale, il Regolamento Urbanistico prevede tramite le schede-norma i casi nei quali è prescritto l'allontanamento di tali manufatti dall'area di pertinenza edilizia del bene con possibile recupero della relativa s.l.p. per fini agricoli, previa approvazione di P.A.P.M.A.A., o con eventuale recupero per fini abitativi attraverso interventi perequativi da attuare all'interno della relativa U.T.O.E., in ambiti territoriali specificamente individuati dal R.U. e disciplinati all'art. 72 co.5 delle presenti N.T.A.

La volumetria di edifici incongrui con il contesto paesaggistico, qualora consentito dalle norme di riferimento, potrà essere trasferita fuori dal perimetro dell'area di pertinenza del BSA, evitando fenomeni di dispersione insediativa.

1.4. Rapporto tra la preesistenza edilizia ed il paesaggio – Elementi di organizzazione degli spazi aperti.

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra i Beni storico-architettonici 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 anni '30, '40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderale, 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.

2. Edifici specialistici

09 Romitorio (eremo con oratorio); 49 Molino (ex molino); 98 bis Molino di Montelifrè; 191 Molino di Trove; 188 a Guazzatoio (fonte); 210 Madonna del Parto (edicola religiosa).

2.1. Destinazioni:

La destinazione d'uso è da ritenersi compatibile sulla base della verifica di cui al precedente comma 3 dell'art. 18.

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 prescrizioni di cui alle vigenti norme.

2.2. Aree di pertinenza:

Nelle aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma 2., individuate con apposito perimetro nelle Tav. 2A e 2B, non sono consentite nuove edificazioni.

2.3. Rapporto tra la preesistenza edilizia ed il 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 P. S., dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'Impianto anni '30, '40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderale, 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.

3. Case sparse di interesse storico

02 Roccastrada; 05 Stabiconi; 06 Sterpate; 08 Collalto 1; 10 Casanova; 11 Saracina; 12 Capanne; 13 Meleta; 14 Piazzolini; 15 Casotto del Carmine; 16 Casetta; 17 Citille; 20 Giuncheto; 21 Prato; 23 Sole; 24 Baconcoli; 25 Gamberaia; 26 Gamberaiola; 29 Invidia; 30 La Fonte; 31 Poderino; 33 Casino; 34 Casotto; 35 Loricciano; 36 La Pietra; 37 Boscarello; 40 Casanuova; 42 Oliveto; 43 Petreto; 45 Petreria; 46 Capanna Petreria; 47 Pozzolo; 48 Capanna; 50 Bellaria; 53 Il Piano; 51 Val di Leoni; 54 Montecerroni; 55 Varese; 56 Elatera; 57 Campitello; 59 Casella; 60 Colle Piccino; 61 Tisinille di Sotto; 62 Tisinille di Sopra; 63 Piantumaro; 64 Poggiolo; 65 Paradiso; 66 Casale; 67 Gugliano; 68 Miciano; 77 S.Chimento; 79 Casalaterza; 80 Poggio Pieri; 81 Colombaio; 82 Casinaccio; 83 Poderuccio; 84 S.Clemente; 85 Ganghereto; 87 Il Varco; 88 Scacciapensieri; 89 Capanne; 91 Casanova podere; 92 Poggio Felice; 93 Bruciate; 94 Castelluccio; 95 Oppi; 96 Sant'Alamanno; 97 Podere Nuovo; 98 Le Capanne; 99 S.Piero ai Monti; 104 Grillana; 105 Podere Santo Stefano; 108 Pod. Boschetto; 109 Salingrazio; 114 pod. S. Maria; 115 Casina; 119 Pino; 120 S.Giuseppe; 122 Pascena; 123 Pascianella; 124 Calcinaia; 125 Smiraglio; 126 Siliano; 127 Casino di Sopra; 128 Canapino; 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 Pozzarello; 149 Casotto Dominici; 149 bis Podere Nuovo; 150 Poderuccio; 150 bis Casotto delle Casellacce; 151 La Casella; 152 Estia; 154 Tomba; 155 Casa Nuova; 155 bis Pianino; 156 La Chiusa Franci; 157 Rosano; 158 Moccicolini; 159 Casa La Vigna; 160 Ebbi; 161 Carraia; 162 Montemarzi; 163 Apparita; 164 Bellaria; 165 Casina delle Rose; 167 Bartalino; 171 S. Pellegrino; 172 "senza toponimo"; 173 S. Lorenzo; 174 Valloreci; 175, 176, 177 Poggio d' Arcoli; 178 Renaccio; 179 Malabiccia; 180 Fornelli; 181 Misericordia; 182 Tena; 183, 183a Poderuccio; 184 Trove; 185 Albiano; 188 Lama; 190 Verde Mezzo; 192 Poggio al Fiele; 193 Gaeta; 194 Pecorile; 195 Chiantennano; 196 Bennarda; 197 Antennina; 199 Zampugna; 200

Torrenieri; 202 Petricce; 203 Renaia; 204 Casa la Via; 205 S. Giuseppe; 206 Vaianello; 207 S. Leopolda; 209 Casa S. Polo; 211 Il Sodo.

3.1. Destinazioni.

La destinazione d'uso è da ritenersi compatibile sulla base della verifica di cui al precedente comma 3 dell'art. 18.

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 prescrizioni di cui alle vigenti norme.

3.2. Aree di pertinenza

Nelle aree di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma 3, individuate con apposito perimetro nelle Tav. 2 A , 2B , non sono consentite nuove edificazioni.

Ove sia accertata l'impossibilità di realizzare nuove edificazioni al di fuori di tali aree della proprietà fondiaria, quest'ultimi possono essere consentiti quando la necessità sia dimostrata dal P.A.P.M.A.A. redatto ai sensi delle presenti norme, nel rispetto dei precedenti art. 18 e 16 e degli obiettivi di compatibilità paesaggistica, intesa come tutela attiva del paesaggio, declinati all'art. 13 *Il paesaggio* del PTC.

3.3. Rapporto tra la preesistenza edilizia ed il 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 P. S., dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'Impianto anni '30, '40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderale, 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, non sono consentite realizzazioni di nuove separazioni fisiche (recinzioni, muretti, cancellate) tra aree di pertinenza fondiaria distinte.

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.

4. Schede Norma

Salvo i casi espressamente previsti nelle schede-norma dell'edificato esistente, 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.

La definizione "abitativo" riportata nelle schede-norma è da intendersi come "residenziale" (rurale e non).

5. Siti di interesse archeologico

Il regime normativo prescritto nelle aree di pertinenza costituisce tutela anche per i siti di interesse archeologico individuati di massima nelle Tavole 2A e 2B. Nell'intorno dei siti come sopra individuati, è prescritta la inedificabilità, è esclusa la modificazione profonda della morfologia delle stesse aree; è consentita la conduzione delle attività agricole. Il Comune con atti, ricerche, indagini

di settore, si riserva l'esatta individuazione dei predetti siti, se esistenti, e la formulazione della definitiva disciplina di tutela in sostituzione della predetta normativa transitoria.

6. Formazioni insediative nel territorio aperto di scarso interesse storico.

Gli edifici, gli annessi, i manufatti, esistenti nel territorio aperto, non di interesse storico, o con parti di interesse storico, individuati dalle schede: 1 Palazzina; 3 Casa Micciolo; 4a Fornoli nuovo; 18 Poggio Adorno; 19 Casotto II; 22 Fornace; 27 Lazzeretto; 28 Castagnolo; 29a S.Leonardo; 32 Valdalta; 37 bis Casa cantoniera FS; 39 annesso Fattoria La Selva; 41 ex Scuola; 52 località La Cava; 58 La Selva (annesso rurale), 107 Cignella, 110 Poggio Martini, 111 pod. Campaccio, 112 senza toponimo, 116 Madonnino dei Monti, 117 S. Giuseppe, 118 Poggio Smaghi, 146 senza toponimo, 147 senza toponimo, 142 La Baita, 186 Palazzina, 168 Colombaiolo nuovo, 187 La Cava, 189 senza toponimo; 198 senza toponimo; 208 S. Polo (capannone), sono oggetto degli interventi descritti nelle stesse schede – norma.

7. Case sparse soggette ad interventi di ricostruzione

Alcuni degli edifici presenti nel territorio aperto si trovano totalmente o parzialmente nello stato di rudere:

- 1) Pod. Piazzolini in parte (scheda-norma n. 14);
- 2) Pod. Fornace (scheda-norma n. 22);
- 3) Pod. S. Leonardo (scheda-norma n. 29a).

Al fine di non disperdere la memoria storica di tali edifici, ormai non utilizzati e non facenti parte di aziende agricole, le schede-norma prevedono la possibilità di ricostruzione di tali manufatti, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia da attuare secondo i parametri edilizi, tipologici e dimensionali dei vecchi fabbricati preesistenti, all'interno dell'area di sedime originaria.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di indagini conoscitive (attraverso la raccolta di documentazione storica, iconografia storica, catasto Lorenese, catasto "Unitario" o catasto d'Impianto anni '30-'40), compresa la ricostruzione della storia delle trasformazioni della fabbrica ricavandone, specialmente in relazione ai diversi usi del tempo storico della stessa, le indicazioni utili per formulare un progetto di ricostruzione consapevole.

Sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alle tecnologie della "bioedilizia".

Ai sensi dell'art. 45 comma 5 della L.R. 1/2005, e dell'art. 23 della Disciplina del P.I.T. regionale, questi edifici sono stati inseriti nel dimensionamento generale del presente strumento urbanistico.

Ai fini del dimensionamento degli interventi sono state quantificate, in base al materiale disponibile presso l'Amministrazione Comunale, le relative s.u.l. ed in conseguenza è stata attribuita una volumetria corrispondente, inserita nel dimensionamento totale dello strumento urbanistico:

- 1) **Pod. Piazzolini** (scheda-norma n. 14): **sul mq. 100 per un massimo di mc. 300**
H. max uguale alla preesistente e comunque < ml. 6,20
- 2) **Pod. Fornace** (scheda-norma n. 22): **sul mq. 200 per un massimo di mc. 600**
H. max uguale alla preesistente e comunque < ml. 6,20
- 3) **Pod. S. Leonardo** (scheda-norma n. 29a): **sul mq. 100 per un massimo di mc. 300**
H. max uguale alla preesistente e comunque < ml. 6,20

8. Edifici non compresi nell'elenco delle schede-norma

Gli edifici e/o i manufatti eventualmente presenti nel territorio comunale la cui costruzione sia stata regolarmente autorizzata a norma di legge, diversi da quelli sopra descritti e non individuati dalle schede-norma, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

8.1 Edifici agricoli alla data di adozione del R.U.:

a) Edifici costruiti antecedentemente al 1950 che presentino caratteristiche di interesse architettonico, tipologico e storico-testimoniale:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia D1 e D2 (interventi edilizi diretti).

b) Edifici costruiti successivamente al 1950:

Sono ammessi gli interventi previsti dagli artt. 71 e 72 della L.R.T. n. 65/2014 (in area di pertinenza di BSA dovranno concertarsi con la Provincia le trasformazioni, comunque da condizionare alla presentazione di P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, alle condizioni di cui al precedente punto 1.2. Per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di P.A.P.M.A.A. ai sensi della L.R. 65/2014, gli stessi, completi degli studi di approfondimento paesaggistico descritti al precedente punto 1.2 dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i criteri dell'art. 13.14 del PTCP).

8.2 Edifici non agricoli alla data di adozione del R.U.:

c) Edifici costruiti antecedentemente al 1950 che presentino caratteristiche di interesse architettonico, tipologico e storico-testimoniale:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia D1 e D2 (interventi edilizi diretti).

d) Edifici costruiti successivamente al 1950:

manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia D1, D2, D5 con ampliamenti volumetrici una tantum, nei limiti del 30% del volume esistente e comunque non superiori a 100 mc, **sostituzione edilizia** da attuare nell'ambito del resede di pertinenza se esistente o comunque, ove questo non sia individuato, nel raggio massimo di ml. 10,00 dalla posizione dei manufatti esistenti (interventi edilizi diretti), purchè non comportino destinazioni diverse da quelle esistenti o finalizzati a conseguire la destinazione residenziale.

Gli interventi di categoria D5 e di sostituzione edilizia, qualora ricadenti in area di pertinenza dei BSA, dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo i criteri previsti dall'art. 13.14 del PTCP e quindi, i relativi progetti, dovranno essere corredati degli studi di approfondimento paesaggistico riportati al precedente punto 1.2.

Capo II *Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario.*

Art.20 - Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo

1. Individuato con apposito perimetro e lettera M2 nelle tavole 2A e 2B . Corrisponde 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'uliveto allevato secondo modalità tradizionali, con permanenze di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali.

2. In queste zone 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 e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. E' inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivante da accorpamenti.

3. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto, anche attraverso il recupero degli uliveti abbandonati e la eliminazione di forme invasive del bosco e dell'incolto.

4. Nelle parti interessate dalla presenza di edifici di civile abitazione sono prescritti interventi di riqualificazione delle recinzioni, dei caratteri architettonici degli edifici e la riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze arboree locali e la eliminazione degli annessi impropri.

Art. 21 - Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono

1. Individuato con apposito perimetro e lettera M2 nelle tavole 2 A e 2 B. In queste zone deve essere perseguita ogni azione tendente al recupero dei caratteri produttivi agricoli nell'ambito degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al precedente art. 20.

Art. 22 - Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento periurbano M3

1. Individuato con apposito perimetro nella Tav. 2 A e 2B , corrisponde ad un'area a nord del Centro di Trequanda verso Pian delle Fonti con maglia agricola fitta con colture arboree ed ortive tradizionali. L'ambito fondiario frammentato corrisponde a conduzioni colturali con annessi, sufficientemente ordinate ed inserite nel contesto paesistico d'insieme.

2. E' prescritta la riqualificazione delle recinzioni, la conservazione delle piantate tradizionali, la riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze locali e la eliminazione degli annessi impropri.

Art. 23 - Tessuto agrario a maglia media - seminativi collinari

1. Individuati con apposito perimetro e sigla M1.5 nelle tavole 2 A e 2B . In tali zone deve essere garantita la tutela nella condizione attuale – risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree – evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

2. Nei PMAA deve essere dimostrata e garantita con adeguate azioni previste nel predetto programma attuativo:

-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 micro-fauna, 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 piano, argini longitudinali e trasversali; forma e dimensione dei campi; rete scolante e solcature; colture arboree; piante arboree non colturali e siepi vive; viabilità campestre.

Art. 24 - Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi

1. Individuati con apposito perimetro e sigla M10 nelle tavole 2 A e 2B .
Corrispondono ad aree caratterizzate dal processo di accorpamento dei prati- pascoli e di semplificazione della maglia dei campi chiusi.

2. In tali aree sono da tutelare, in quanto rappresentativi degli assetti preesistenti, gli elementi residuati dalla ristrutturazione, le grandi querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi, le siepi alberate lungo le strade di antica formazione.

Art. 25 - Seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite

1. Individuati con apposito perimetro e sigla M6 nelle tavole 2 A e 2B . 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.

2. 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.

3. Nei progetti derivanti dai PMAA presentati ai sensi delle vigenti norme sono prescritte azioni tendenti alla rinaturazione, ove mancante, dell'area tramite la ricostituzione di siepi, alberate, macchie di campo.

Art. 26 - **Vigneti specializzati di grande estensione**

1. Individuati con apposito perimetro e sigla M12 nelle tavole 2 A e 2B Le presenti aree comprendono ambiti ove una serie di condizioni (rilevanti dimensioni, ri-disegno integrale della maglia agraria, formazione di un sistema viario di servizio geometrico e di scala impropria, rimodellamento del suolo, orientamento dei filari a “ritocchino”) configurano un paesaggio con caratteristiche strutturalmente differenti da quello tradizionale.

2. In queste aree, nelle previsioni dei futuri rinnovi degli impianti, proposti anche tramite PMAA, sono da perseguire le seguenti azioni:

- limitazioni della continuità dei vigneti introducendo cesure sia tramite altre colture sia tramite vegetazione non colturale;
- 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.

Art. 27 - Aree “R” da sottoporre a recupero ambientale.

1. Individuate con apposito perimetro e sigla “**R2**” corrispondono ad aree ed ambiti di territorio in cui si sono attuate o si svolgono attività che hanno modificato gli assetti agricoli, forestali e geomorfologici del suolo, per cui si rendono necessarie opere di recupero e interventi di bonifica, riqualificazione e ripristino di tali aree e ambiti.

2. Le aree “**R1**”, destinate alle attività estrattive, al termine delle attività concesse dalle vigenti norme, dovranno essere soggette ai predetti interventi di recupero paesistico e ambientale anche al fine del rispetto delle invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale, sulla base delle vigenti norme e delle prescrizioni di cui al successivo art. 35.

**Art. 28 - Emergenze naturali di interesse paesistico. Calanchi, balze, impluvi -
Formazioni riparie**

1. Calanchi, balze, impluvi

- 1.1 Le emergenze geomorfologiche di cui al presente articolo, esistenti nel territorio comunale e/o individuati nella tavole 2 A e 2B con apposito perimetro e la sigla M15, assumono valore di elementi caratteristici del paesaggio .
- 1.2 Gli impluvi limitrofi a copertura arbustiva sono da tutelare integralmente nelle loro dinamiche naturali; sono da evitare manomissioni di qualsiasi natura: rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti e costruzione di manufatti.
- 1.3 I calanchi e le balze sono da mantenere nelle loro dinamiche naturali (ad eccezione dei casi in cui i processi di erosione minacciano attività e/ o infrastrutture). Gli eventuali interventi finalizzati a superare predetti fenomeni erosivi sono da eseguirsi avendo come riferimento le direttive contenute nella Deliberazione del C.R. n.155 del 20.V.1997: “Direttive sui criteri progettuali per l’attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica”.

2. Formazioni riparie

- 2.1 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;
 - ceduazione secondo i turni previsti per legge;
 - taglio degli individui senili secondo le norme previste dalle vigente leggi e a condizione di effettuare una nuova piantumazione con essenze idonei al tipo di ambiente.
- 2.2 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 riparia;
 - captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità “edafica” necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.
- 2.3 Al fine di evitare fenomeni di dilavamento ed 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 mantenendo a prato una fascia di rispetto del corso d’acqua di larghezza compresa tra 2 e 4 ml.

Art. 29 – Attrezzature per la fruizione del territorio rurale – Zone agricole speciali

1. Nelle zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. 37 delle presenti norme, la valorizzazione dell'economia rurale può essere promossa attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni compatibili con la tutela e la salvaguardia dell'ambiente e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

Le funzioni consentite in tale zona comprendono attività di fruizione del territorio rurale, per il tempo libero, per l'equiturismo, per escursioni ed attività sportive all'aperto, da svolgere nel rispetto dei seguenti criteri:

- le aree interessate potranno essere soggette a modesti interventi di modifica e di livellamento del suolo, ma dovrà essere mantenuta l'integrazione con la tessitura agraria esistente;
- la difesa della risorsa suolo dovrà essere promossa anche attraverso un sistema di regimazione delle acque che non interferisca con i criteri di tutela degli acquiferi.

E' consento il recupero degli annessi eventualmente presenti con funzioni strettamente di supporto all'attività esercitata sull'area.

L'Amministrazione Comunale potrà prendere in esame la previsione di forme di ospitalità in spazi aperti da porre in relazione all'attività agrituristica, prescrivendo:

- *un limite massimo di ventiquattro ospiti e otto tende o altri mezzi di soggiorno autonomo, da attuare in riferimento alla L.R. Toscana n.30/2003 - Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana - art. 13 Ospitalità in spazi aperti, ed in ottemperanza del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.G.R. 46/R del 2004, con particolare riguardo ai requisiti tecnico-edilizi, igienico sanitari e di sicurezza di cui all'art. 27.*
- *L'attività potrà essere ammessa soltanto a condizione del rispetto delle norme di prevenzione incendi contenute nel D.P.G.R. 48/R del 08/08/2003 – Regolamento Forestale della Toscana che all'art. 58 classifica le Azioni a rischio d'incendio ed all'art. 59 definisce le Aree soggette alle norme di prevenzione dagli incendi boschivi, prescrivendo una fascia di rispetto contigua alle aree boscate di larghezza almeno pari a 200 metri, qualunque sia la destinazione dei terreni della fascia stessa.*
- *In relazione ai contenuti dell'art. 64 dello stesso D.P.G.R. è da escludere la possibilità di prevedere aree attrezzate per l'accensione di fuochi, soggette peraltro a specifica autorizzazione provinciale.*
- *L'area dovrebbe essere posizionata in modo da non essere in alcun modo visibile dalle strade principali e dovrebbero essere prescritte apposite elaborazioni riguardanti le misure da adottare per la mitigazione degli impatti paesaggistici della struttura.*
- *La realizzazione di manufatti stabilmente ancorati al suolo deve essere limitata ai soli servizi prescritti dalla normativa vigente con l'impegno al ripristino dei luoghi al cessare dell'attività.*

PARTE IV - Servizi a rete, attrezzature urbane

Capo I *Tracciati viari. Prescrizioni relative al tessuto viario storico.*

Art. 30 - Viabilità minore: tracciati storici, strade vicinali

1. Individuata con apposito tratto nelle Tavole 2. C e 2 D corrisponde a percorsi di antico impianto: espressioni di una regola esecutiva compatibile con la morfologia del suolo, identificabili come strutture di base a servizio dell'insediamento storico e delle attività umane storicamente diffuse nel territorio aperto. Essi costituiscono, pertanto, strutture pubbliche e/o di uso pubblico la cui trama di collegamento serve insediamenti, luoghi, luoghi cospicui, siti storici e archeologici, boschi, tratti e punti panoramici con visuali aperte sul paesaggio.

2. Le strade vicinali, i tracciati storici di cui al primo comma e quelli ulteriormente individuati in sede di redazione di formazione dei PMAA di cui alle presenti norme, sulla base di documentazione cartografica e/o iconografica storica, saranno ripristinati e/o conservati e valorizzati nei loro elementi strutturali e costitutivi sotto descritti:

- caratteri planimetrici e altimetrici, fondo stradale, opere di regimazione delle acque e di sistemazione dei terreni perimetrali, opere d'arte (ponti, muri tradizionali di contenimento), cippi, tabernacoli;
- sistemazioni vegetali di pertinenza di essenze locali (alberi di segnaletica, alberature in linea, siepi, insiemi areali);
- tratti e/o luoghi panoramici connessi (ambiti con possibilità di visuali di parti cospicue di paesaggio). I quali non possono essere soggetti ad interventi che ne ostacolino la visione, l'accessibilità e la fruizione.

Tale prescrizione vale in generale per tutti i tracciati storici, dei quali deve essere tutelata la pubblica fruibilità.

In caso di necessità l'Amministrazione Comunale può intervenire direttamente con opere di manutenzione e/o di ripristino.

Art. 31 - Viabilità comunale e provinciale

1. Individuate con apposito tratto nelle Tavole 2 C e 2 D costituiscono le infrastrutture di comunicazione carrabili classificate “strade extraurbane secondarie” e “strade locali”; il cui regime normativo (anche per quanto riguarda le distanze di eventuali edificazioni dall’infrastruttura) è descritto nel D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e nel DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione).

2. I tratti e/o luoghi panoramici connessi a tali infrastrutture (ambiti con possibilità di visuali di parti cospicue di paesaggio) indicati e non indicati nelle predette Tavole, non possono essere oggetto di interventi e/o trasformazioni che ne ostacolano la visione, l’accessibilità e la fruizione.

3. Il tratto di viabilità in località Madonnino dei Monti, indicato nelle Tav. **2C** e **2B** è definito di interesse europeo a norma dell’art. S9 del PTC e soggetto alla normativa del predetto articolo.

In tale tratto di viabilità sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed 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.

4. Sottozone per la viabilità

Impianti a servizio del traffico - Nuova viabilità - Viabilità minore - Strade e vialetti privati - Aiole spartitraffico

Tali sottozone, indicate nelle Tavole del R.U., sono destinate alla conservazione, all’ampliamento ed alla nuova realizzazione di spazi per il traffico meccanizzato e pedonale, nonché per i servizi accessori.

Nel caso di nuova viabilità, il tracciato viario, le intersezioni, i nodi stradali e le confluenze di strade riportate sulle tavole di R.U., hanno valore indicativo; la progettazione esecutiva potrà modificare in parte il tracciato stesso, le soluzioni dei nodi e delle intersezioni stradali, definire le sezioni stradali in conformità delle vigenti norme, senza che ciò comporti variante al R.U..

Nel territorio aperto (extraurbano) i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale e le relative convenzioni dovranno specificare: gli eventuali tipi di allacciamento alla rete stradale esistente; i miglioramenti della rete viaria e gli impegni relativi alla manutenzione stradale, nel rispetto delle prescrizioni del presente R.U.

Le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie, nel rispetto delle normative derivanti dal nuovo codice della strada:

- A) *Autostrade.*
- B) *Strade extraurbane principali.*
- C) *Strade extraurbane secondarie*
- D) *Strade urbane di scorrimento*
- E) *Strade urbane di quartiere*
- F) *Strade località*
- F-bis) *Itinerari ciclopedonali*

A protezione dei nastri stradali, le distanze topografiche 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 del 1992 per gli interventi da attuare fuori dai centri abitati. All’interno dei centri abitati saranno quelle indicate nelle norme di R.U.

In corrispondenza degli incroci e biforcazioni, al di fuori del perimetro del centro abitato, le fasce di rispetto di cui sopra sono incrementate dell'area stabilita 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 sono consentiti interventi di manutenzione delle aree ai fini del rispetto della sicurezza e della mobilità.

In sede di progettazione esecutiva di nuovi tratti di rete stradale o degli adeguamenti di quella esistente possono essere previsti nuovi parcheggi.

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, roatorie, piazzole per sosta di emergenza ecc.)

5. Nuova viabilità prevista dal R.U.

Gli interventi per la realizzazione della nuova viabilità e quelli per l'adeguamento della viabilità esistente dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia delle aree ed agli aspetti naturali dei luoghi. A tal fine - e per motivi di preminente interesse ambientale - le "corsie" delle strade possono essere individuate su piani disposti a quote diverse e/o interrotte da tratti di verde naturale sistemato; i marciapiedi - intesi anche come percorsi nel verde naturale sistemato - possono essere previsti a quote diverse rispetto a quelle delle corsie meccanizzate.

I nuovi tracciati viari e gli adeguamenti di quelli esistenti dovranno presentare soluzioni di sistemazione vegetazionale e/o arborea nelle aree di pertinenza del nastro stradale, al fine di ripristinare continuità ambientale con le aree "agricole" e/o urbane confinanti. Le opere d'arte, eventuali, saranno realizzate con tecnologie e materiali della tradizione locale.

6. Viabilità minore - Percorsi storici

In generale è prescritta la manutenzione della viabilità minore (privata, privata di uso pubblico, "vicinale", ecc.) ed il recupero dei percorsi storici (anche sulla base delle indicazioni delle carte storiche allegate al R.U.) secondo i criteri di cui alle presenti norme.

7. Strade e vialetti privati

In tali aree - per finalità di decoro urbano - i privati proprietari dovranno attuare gli interventi di manutenzione occorrenti per il ripristino, il rinnovo ed il completamento delle pavimentazioni, delle recinzioni e per la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive di cui al presente R.U..

8. Aiole spartitraffico

Anche queste aree costituiscono elementi importanti del sistema urbano, ai fini della qualità "formale" degli spazi pubblici e/o di uso pubblico. Per cui le aree di previsione e quelle esistenti sono attuabili, fatti salvi i requisiti relativi alla "visibilità", con eventuali sistemazioni a verde.

Le prescrizioni di cui al presente articolo dovranno rispettare le vigenti norme derivanti dal "nuovo codice della strada" di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni.

Capo II Reti di servizio

Art. 32 – Generalità

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. I movimenti di terra connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 9.

6. Gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.

7. 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.

8. 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.

9. 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 nella Parte III delle presenti norme) previo pozzetto di campionamento.

10. Gli effluenti di cui al precedente comma dovranno essere periodicamente controllati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui alle vigenti leggi. I controlli saranno svolti dalla competente ARPAT ed integrati, nel numero e nella frequenza, da certificazioni rilasciate da laboratori pubblici e privati autorizzati.

11. La localizzazione delle aree per impianti tecnologici è individuata nelle Tavole di R.U. 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.

12. DEPURATORE DI PETROIO

Individuata nella Tav.4 - UTOE 2, è prevista un'area per la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Petroio.

Oltre alle disposizioni del precedente art. 8 comma 10 delle N.T.A., l'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni in relazione alle schede di fattibilità geomorfologica ed idraulica:

- *Per quanto riguarda la FATTIBILITA' 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.*
- *Per quanto riguarda la FATTIBILITA' IDRAULICA ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, la realizzazione del depuratore è vincolata alla posa del piano d'imposta del depuratore stesso con un franco di 1 metro superiore ai 2 mt dal ciglio di sponda come evidenziato nell'allegato alla relazione di fattibilità. Ciò deriva dal fatto di mettere in maggiore sicurezza idraulica l'intervento edilizio, che si sottolinea risulta collocato in territorio aperto al di fuori delle UTOE. Nell'area a valle del depuratore che rientra nel franco idraulico ed entro i 2 mt sopra il ciglio di sponda sono consentiti la realizzazione di verde pubblico e adeguamento della infrastruttura esistente.*

Capo III Aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 33 - Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico – generalità

1. Il R.U. rappresenta attrezzature e servizi di interesse comunale esistenti e previste. 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 sono individuate con la lettera “F” e si articolano nelle aree descritte al successivo art. 34. anche con riferimento al DM 1444/68.

2. Le opere di urbanizzazione primaria corrispondenti ai servizi a rete sono disciplinate al precedente Capo II.

3. In queste aree il R.U. si attua con intervento diretto e con piano attuativo nelle previsioni derivanti da interventi di trasformazione urbanistica.

4. Il progetto di intervento diretto dovrà interessare tutta l’area indicata dal R.U. con specifiche previsioni di sistemazione degli spazi scoperti e delle aree di pertinenza. Gli interventi ammessi sono subordinati alle prescrizioni di fattibilità geologica.

5. Sottozone (F3, F4, F4*) - Attrezzature scolastiche (art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Comprendono l’edilizia per l’istruzione esistente e quella prevista e corrispondono alla dotazione di cui all’aliquota del D.M. 1444/1968 (standard di 4,5 mq/abitante attuale-potenziale).

Esse sono: asilo-nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media e sono individuate negli elaborati del R.U.

Per le attrezzature scolastiche del territorio comunale, fatte salve le specifiche previsioni riportate all’Art. 47 (UTOE 1-Trequanda), co.6 delle presenti N.T.A., valgono le seguenti norme generali:

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamento per gli edifici esistenti;
- nuove costruzioni nelle aree di previsione.

Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici dello Stato e delle leggi regionali e dovranno tener conto dell’inserimento architettonico-paesaggistico e ambientale dell’opera.

6.Sottozone (F5, F6, F8) - Attrezzature di interesse comune e per il culto (art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Sono attrezzature in cui si svolgono attività sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, amministrative o comunque di interesse generale per la collettività; corrispondono allo standard minimo di 2 mq/abitante previsto dal D.M. 1444/1968..

Le 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 dei caratteri del contesto urbano di interesse storico in cui sono previste.

Le attrezzature previste possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l’Amministrazione comunale, purché abbiano le stesse finalità sopra descritte.

7. Sottozone (F7) - Attrezzature a parco per il gioco e lo sport (Art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

La sottozona è distinta con apposito perimetro e con simbolo F7, F7*. La sottozona è destinata a verde sportivo con impianti sportivi coperti e scoperti.

Nuovi impianti sono ammessi sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell’intera area individuata nelle tavole di R.U., con adeguata previsione di spazi a parcheggio e a servizi in relazione al tipo di attività che vi si andrà a svolgere.

Per le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nuovi impianti potranno essere realizzati dalla pubblica amministrazione o da enti o da privati, previa stipulazione, con il Comune, 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, su concessione onerosa, assume la gestione del servizio e ne disciplina l'uso pubblico secondo le modalità previste.

Le precedenti disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche agli interventi di ristrutturazione completa e/o ampliamenti funzionali degli impianti in zone già utilizzate per attività sportive.

7.1 Sottozona F7-A - In adiacenza alla zona sportiva esistente lungo Via della Pianata all'ingresso del centro abitato di Petroio, è ammessa la realizzazione di un'area per la sosta dei camper corredata delle relative attrezzature che potranno comprendere anche servizi igienici, punto di ristoro, ecc. secondo quanto previsto dal progetto dell'opera pubblica.

In fase di redazione del progetto esecutivo dovrà essere prodotta un'analisi progettuale che illustri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale e si dovrà prevedere la realizzazione di adeguate zone a verde, a schermatura delle zone di sosta, con l'utilizzo di essenze vegetazionali autoctone.

8. Aree inedificate pubbliche o di uso pubblico

Comprendono aree, esistenti e previste all'interno del sistema urbano destinate o da destinare a parcheggi a raso, a piazze, a percorsi pedonali, a giardini, a prati alberati e a parco.

I progetti di intervento, anche nel caso in cui la relativa attuazione avvenga per stralci, dovranno interessare tutta l'area

Sono destinate alla sosta delle autovetture e dei mezzi mobili. L'attuazione spetta alla Pubblica Amministrazione o ai privati o a società, previa stipulazione 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.

Nelle zone in oggetto saranno messe a dimora piante di alto fusto di cui almeno il 50% latifoglie nella misura di 1 pianta ogni 200 mq e 1 pianta ogni 10 metri lungo il perimetro dei parcheggi.

Gli interventi potranno prevedere anche parcheggi interrati. 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.

9. Piazze e larghi

Sono aree destinate alla fruizione di luoghi di decoro urbano e di incontro.

a) Tipi di intervento:

Il progetto esecutivo dovrà definire la configurazione spaziale della piazza sulla base delle principali visuali, del rapporto con la realtà urbana "perimetrale", dei flussi di traffico eventuali, delle funzioni a cui può essere destinata (sociali, ricreative, di rappresentanza, di incontro, ecc.); dovrà, altresì, prevedere il tipo e il 'disegno' della pavimentazione, le essenze arboree di arredo

b) Modi di intervento:

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con deliberazione del 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.

10. Percorsi pedonali

I percorsi pedonali dovranno inserirsi nelle aree inedificate e non pavimentate dell'ambiente urbano, in modo da armonizzarsi con l'orografia del suolo e la vegetazione esistente (escludendo marcate incisioni e/o modificazioni del suolo). Saranno, eventualmente, pavimentati con modi e materiali locali (preferibilmente con pietra e/o cotto).

I percorsi pedonali inseriti nelle aree pavimentate dovranno distinguersi con un proprio tipo di pavimentazione e con composizioni arboree e vegetazionali formate preferibilmente con le essenze autoctone di cui al presente R.U.

I percorsi pedonali indicati con appositi tratto nelle Tavole del R.U. sono prescrittivi solo per i punti di recapito.

11. Giardino pubblico comunale (F9***) (art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Comprende:

- Area in località Molino a Vento;
- Area di via Buggea, nella quale 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.
- Area posta al termine di via Buggea che costeggia Via Piccolomini: è consentita la collocazione di arredi ed elementi per la sistemazione del giardino a "verde attrezzato", prevedendo la conservazione del patrimonio arboreo e "vegetazionale" nelle attuali forme ed essenze.

12. Prato alberato - Giardino (art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Comprende aree esistenti nelle quali non si riconosce un criterio unitario e significativo di sistemazione spaziale e "vegetazionale".

Tali aree evidenziano semplici sistemazioni a prato alberato (con insiemi di essenze autoctone ed esotiche).

In tali aree sono previsti interventi di manutenzione e di recupero secondo i criteri del successivo comma.

13. Parco (art.3 D.M.2/4/1968 n.1444)

Il parco costituisce un ambito spaziale per il movimento, lo svago e con finalità di connessione con luoghi urbani (Trequanda) e di valorizzazione ambientale.

L'attuazione della previsione urbanistica avverrà tramite un progetto unitario, i cui criteri dovranno armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del suolo e non creare alterazioni visibili o sostanziali alla morfologia delle aree ed all'aspetto naturale del luogo. Gli alberi ed altri aspetti "vegetazionali" eventualmente previsti saranno preferibilmente costituiti dalle essenze di al presente R.U.

Il parco potrà comprendere - coordinandole in un progetto unitario - le sistemazioni spaziali di cui alle addizioni C1”B” in Trequanda.

14. Sottozone cimiteriali (F10)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali; di esse non fanno parte le relative aree di rispetto di cui alle norme vigenti . Nelle zone cimiteriali 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 alla sepoltura ed ai servizi relativi.

Art. 34 - Aree di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le aree delle opere di urbanizzazione primaria rappresentano le dotazioni di servizi previste dalle vigenti norme e dal presente R.U.

2. Le opere suddette sono:

- spazi di sosta e parcheggi – Aree F1 esistenti –Aree F1* previsti
- fognature e depuratori;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete delle telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;

3. Le aree delle opere di urbanizzazione secondaria rappresentano le dotazioni di servizi previste dalle norme vigenti a dal presente R.U.

4. Le aree suddette sono riservate in particolare a:

- spazi di verde attrezzato di quartiere Aree F2 esistente – Aree F2* previste che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune in aggiunta a quelle previste dagli standards di cui al DM 1444/68; la cessione di tali aree avverrà al momento della deliberazione di approvazione dello strumento attuativo con le relative convenzioni.
- asili nido e scuole materne – Aree F3 – esistenti
- scuole dell'obbligo – Aree F4 – esistenti
- sede comunale e delegazioni; - (Aree F5);
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi – (Aree F6);
- impianti sportivi di quartiere – aree a verde attrezzato (Aree F7);
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie – (Aree F 8);
- giardino pubblico di interesse storico e parco pubblico in località Molino a Vento (Trequanda) – (Aree F9**);
- aree cimiteriali – (Aree F10).

PARTE V - Disciplina del sistema produttivo

Capo I Attività estrattive

Art. 35 - Attività estrattive

1. Il Regolamento Urbanistico, pur nei limiti derivanti dalle modalità di svolgimento delle attività autorizzate ai sensi delle vigenti norme, prescrive il rispetto delle invarianti strutturali di cui alla Parte II, III e al Capo I della Parte IV delle presenti norme. Raccomanda, altresì, di minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei, sia da parte delle cave in attività che delle cave dismesse, associando interventi di rinaturalizzazione alla rimessa in pristino dei siti utilizzati, anche in applicazione delle indicazioni del precedente art.27.

2. Il Regolamento Urbanistico prende atto delle previsioni attualmente vigenti e descrive nei successivi commi la relativa disciplina, facendo riferimento alle prescrizioni della L.R. n. 78/1998 ed alla Delib. C.R. n. 10/R dell'23/02/2007 "Regolamento recante istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave e torbiere, di recupero di cave dismesse o in abbandono e di riutilizzo dei materiali assimilabili, in attuazione dell'articolo 6 della legge regionale 3 novembre 1998, n. 78". A tale proposito si prende atto dei contenuti del PAERP di Siena già adottato, precisando che la disciplina contenuta nelle presenti N.T.A. potrà essere suscettibile di eventuali adeguamenti che si renderanno necessari a seguito dell'approvazione definitiva del suddetto PAERP.

3. Cave di argilla e tufo delle località: a) Grillana – S.Eustachio, b) Poggio Felice – S. Alemanno, c) S. Clemente, d) Poggio Adorno. Criteri di progetto e di ripristino.

Per le aree estrattive è stato assunto il perimetro tracciato dal PRAE, rettificato in base alle previsioni del PAERP di Siena.

All'interno delle aree estrattive sono state definite tutte le fasce di rispetto delle strade e dei fossi presenti, secondo il D.P.R. del 9/4/59 n. 128. Ai fabbricati ed agli annessi che ricadono in queste zone è stata assegnata un'area di pertinenza per evitare escavazioni in prossimità delle aree costruite.

Oltre alle zone suddette, sono state individuate alcune aree con finalità di "schermi morfologici ed ambientali" per migliorare l'inserimento ambientale delle aree destinate all'escavazione e perché in alcuni casi essi comprendono emergenze paesaggistiche caratteristiche del paesaggio di Trequanda.

Per le quattro aree di cava valgono le seguenti prescrizioni generali:

- a) - Le aree sono destinate in parte all'estrazione di materiali argillosi e sabbiosi dal sottosuolo mediante la coltivazione di una cava.
 - b) - Le aree estrattive sono state suddivise in lotti omogenei; la coltivazione verrà autorizzata solo per singoli lotti e non potranno essere rilasciate autorizzazioni su più lotti contemporaneamente. La numerazione dei lotti è puramente indicativa ai fini della sequenzialità del loro sfruttamento.
 - c) - Per ogni area estrattiva o comparto dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione comprendente tutti gli elaborati richiesti dalle leggi regionali vigenti.
- Inoltre i progetti di coltivazione e recupero ambientale di ogni area dovranno garantire in primo luogo la stabilità del versante e dell'intero fronte di scavo: idonee verifiche di stabilità, anche in condizioni dinamiche, dovranno essere effettuate in sede di redazione dei progetti stessi.

- d) - 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. E' esclusa la realizzazione di gradoni.
- e) - Il metodo di coltivazione principale è per spianamenti orizzontali e/o inclinati.
- f) - La durata dei lavori sul singolo lotto non dovrà superare il periodo stabilito nel progetto approvato dalle competenti autorità partire dalla data del rilascio della autorizzazione. Sono comunque ammesse proroghe o rinnovi delle autorizzazioni a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.
- g) - Di norma per la coltivazione dei lotti successivi al primo dovrà essere predisposta una documentazione fotografica comprovante l'avvio del ripristino nelle aree del lotto precedente. Le operazioni di ripristino dovranno comunque essere ultimate nel termine di sei mesi dal rilascio della nuova autorizzazione, pena la revoca della medesima.
- h) - 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.
- i) - Per le aree di cava sono anche previste le seguenti disposizioni generali: a) è vietato lo stazionamento nell'area di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi c/o demoliti; b) 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.
- l) - 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.
- m) - 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.
- n) - Le aree individuate come "schermo morfologico ed ambientale" sono escluse dalla coltivazione mineraria e da tutte le attività collaterali.
- o) - Le schede e gli schemi allegati alle presenti norme costituiscono riferimento e/o indicazione per la redazione del progetto esecutivo di coltivazione e ripristino, che si baserà su specifiche analisi ed approfonditi rilevamenti geomorfologici.

Per le singole aree di cava valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

3.a Cava di Grillana – S.Eustachio

L'area estrattiva è impostata su terreni di natura argilloso-limosa con vulnerabilità degli acquiferi di classe 2, ed è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000 e da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il progetto di escavazione e di recupero ambientale sarà svolto in tre fasi di coltivazione, in conformità con le prescrizioni generali di cui al comma precedente e nel rispetto delle perimetrazioni riportate nella tavola 8.1 "Carta delle attività produttive" di Regolamento Urbanistico.

L'attività di escavazione dovrà preferibilmente essere attuata per spianamenti orizzontali e dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque, vista la scarsa permeabilità dei terreni e la conseguente tendenza al deflusso superficiale.

Il recupero morfologico della zona potrà prevedere la realizzazione di versanti inclinati e l'area dovrà essere ricondotta ad uso agrario e/o boscato del suolo, anche con eventuale realizzazione di invasi artificiali di esigue dimensioni.

3.b Cava in Loc. Poggio Felice – S. Alemanno

Il lotto già attuato in prossimità dei Poderi Oppi e S.Alemanno viene scorporato dall'area di cava, riportandolo all'uso agricolo originario.

L'area estrattiva è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000 e da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il progetto di escavazione e di recupero ambientale sarà svolto in tre fasi di coltivazione, in conformità con le prescrizioni generali di cui al comma precedente e nel rispetto delle perimetrazioni riportate nella tavola 8.1 "Carta delle attività produttive" di Regolamento Urbanistico.

L'attività di escavazione dovrà preferibilmente essere attuata per spianamenti orizzontali e dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque, vista la scarsa permeabilità dei terreni e la conseguente tendenza al deflusso superficiale, con particolare attenzione alla conservazione del suolo che già allo stato naturale presenta un limitato spessore.

Il recupero morfologico della zona potrà prevedere la realizzazione di versanti inclinati e l'area dovrà essere ricondotta ad uso agrario e/o boscato.

3.c Cava in Loc. S. Clemente

L'area estrattiva rientra nello stesso perimetro della risorsa mineraria rispetto alla cava di Poggio Felice-S.Alemanno ed è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000.

Il progetto di escavazione e di recupero ambientale sarà svolto in una unica fase di coltivazione, in conformità con le prescrizioni generali di cui al comma precedente e nel rispetto delle perimetrazioni riportate nella tavola 8.1 "Carta delle attività produttive" di Regolamento Urbanistico.

L'attività di escavazione dovrà preferibilmente essere attuata per spianamenti orizzontali e dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque, vista la scarsa permeabilità dei terreni e la conseguente tendenza al deflusso superficiale, con particolare attenzione alla conservazione del suolo che già allo stato naturale presenta un limitato spessore.

Il recupero morfologico della zona potrà prevedere la realizzazione di versanti inclinati e l'area dovrà essere ricondotta ad uso agrario e/o boscato.

3.d Cava di Poggio Adorno

L'area estrattiva è impostata su terreni di natura sabbiosa ed è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000 e da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il progetto di escavazione e di recupero ambientale sarà svolto in tre fasi di coltivazione, in conformità con le prescrizioni generali di cui al comma precedente e nel rispetto delle perimetrazioni riportate nella tavola 8.1 "Carta delle attività produttive" di Regolamento Urbanistico.

L'attività estrattiva dovrà preferibilmente essere attuata per spianamenti orizzontali.

Data la rilevante pendenza dell'area, l'escavazione dovrà essere accompagnata da un'attenta gestione della rete di smaltimento delle acque per evitare processi erosivi che potrebbero innescare fenomeni di instabilità geomorfologia.

Il recupero morfologico della zona potrà prevedere la realizzazione di versanti inclinati e l'area dovrà essere ricondotta ad uso agrario e/o boscato.

4. Cava di calcare del Madonnino dei Monti.

L'area estrattiva è impostata su rocce calcaree, è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000, da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ricade all'interno di "aree sensibili di classe 1 e 2" per la vulnerabilità degli acquiferi ed è posta in prossimità di un'area di interesse archeologico ex D.C.R.T. 296/88.

Per l'area estrattiva in Località Madonnino dei Monti il R.U. comunale del 2003 aveva rivisto il perimetro tracciato dal PRAE.

Le aree non ricadenti nel Piano Regionale ed incluse nel R.U. erano:

- aree dei locali di supporto al personale addetto (uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- aree sommitali di cava e aree adiacenti, dove erano ubicate alcune strade di arroccamento;
- area dei laghetti;
- area ad est della cava tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.P. "Traversa dei Monti" n.14.

Queste aree sono state annesse al perimetro PRAE per prevederne il ripristino ambientale contemporaneamente al progetto di coltivazione.

All'interno dell'area estrattiva, oltre alle "aree di ripristino ambientale", sono state individuate zone con finalità di "schermi morfologici ed ambientali" per migliorare l'inserimento delle aree destinate all'escavazione, perché esse costituiscono un ambito integrativo di emergenze paesaggistiche.

L'area estrattiva è stata suddivisa in lotti omogenei di coltivazione per integrare alle varie fasi di escavazione un recupero graduale del territorio fino al ripristino totale dell'area ad uso agricolo e/o boscato.

Non sono previste modifiche nel perimetro dell'area estrattiva rispetto all'attuale, che coincide con la "prescrizione localizzativa" del PAERP di Siena.

4.1 Criteri di progetto

a)- L'area classificata è destinata in parte all'estrazione di materiali inerti dal sottosuolo mediante la coltivazione di una cava ed all'ubicazione dell'impianto per la prima lavorazione dei materiali estratti, nonché dei servizi di cantiere.

b) - Per il comparto di cui al presente articolo dovrà essere presentato un apposito progetto di coltivazione comprendente tutti gli elaborati richiesti dalle leggi regionali vigenti (L.R. n.65/88, L.R. n.65/90. L.R. n.22/94 e successive modifiche e integrazioni).

Data la particolare vicinanza del comparto al **sito archeologico posto in "Piazza di Siena"** il progetto di coltivazione dovrà essere sottoposto al parere degli Organi competenti.

c) - La durata dei lavori non dovrà superare quella prevista dal progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Sono comunque ammesse proroghe o rinnovi delle autorizzazioni a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

d) - Inadempienze o difformità (di coltivazione) rispetto al progetto approvato, cattiva e/o inadeguata conduzione delle cave e mancato ripristino delle aree, oltre ad essere soggette alle sanzioni amministrative, potranno essere causa di sospensione o revoca dell'autorizzazione.

4.2 Disposizioni generali

a) - 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.

b) - In considerazione del fatto che l'area di cava in località Madonnino dei Monti possiede gli impianti di prima e seconda lavorazione, si puntualizza che sono vietati nuovi impianti per conglomerati bituminosi e calcestruzzi, fatto salvo gli impianti esistenti purché in regola con le normative vigenti. E' consentita la sostituzione di vecchi impianti purché non venga aumentato il numero.

c) - E' prescritto il trattamento ed il riutilizzo delle eventuali acque di processo nell'ambito del ciclo produttivo.

d) - 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) - In relazione all'area sensibile di classe I 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.

- f) - Per l'ultima fase di escavazione (Lotto IV) è prescritto il monitoraggio della qualità della falda idrica, da svolgere con cadenza semestrale e/o annuale in contraddittorio con i tecnici dell'Amministrazione Comunale.
- g) - Le aree destinate a "Ripristino ambientale" individuate con apposita campitura sono escluse dalla coltivazione di cava. In tali aree sono ammessi interventi finalizzati esclusivamente al recupero dell'ambiente naturale, anche con la eventuale commercializzazione del materiale escavato.
- h) - Le aree individuate come "schermo morfologico ed ambientale" sono escluse dalla coltivazione mineraria e da tutte le attività collaterali.
- i) - Il metodo di coltivazione principale è spianamenti orizzontali e gradoni verticali con direzione di avanzamento verso nord, secondo la linea di separazione del banco di calcare chiaro e scuro.
- l) - Il gradone tipo adottato in fase di coltivazione sarà tale da garantire la sicurezza nell'ambito dell'area di lavoro.

4.3 Fasi di coltivazione (come da progetto redatto a norma della L.R. n. 78/1998)

- a) - I livelli di coltivazione possono essere quattro: uno *fino* a quota 560 mt. s.l.m. e gli altri tre che intervengono sui piazzali abbassandoli *fino* a quota 520 mt. s.l.m.
- b) - Lotto I -La coltivazione interessa il profilo attuale della cava fino a quota 560 mt. s.l.m. La prima fase di coltivazione deve prevedere la gradonatura degli ultimi tre fronti per attuare il ripristino morfologico finale. Durante la coltivazione di questo lotto si deve rimuovere il materiale della discarica posto nel versante occidentale della cava e procedere alla ricostruzione dello strato pedologico atto a garantire lo sviluppo vegetale delle nuove piante messe a dimora. Durante questa fase dei lavori si dovrà procedere al ripristino dell'area posta ad Est della cava e compresa tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.P. "Traversa dei Monti" n.14.
- c) - Lotto II - E' prevista la coltivazione dall'alto, per sbasso progressivo del fondo fino alla quota di 540 m. s.l.m. L'accesso agli impianti, posti a quota 560 mt. s.l.m. , sarà garantito da una rampa che verrà realizzata con il procedere dell'abbassamento del piazzale di coltivazione.
- d) - Lotto III - Questa fase dei lavori prevede l'abbassamento progressivo del piazzale dove sono disposti gli impianti di lavorazione, fino a quota 540 mt. s.l.m.
- e) - Lotto IV- Questa fase dei lavori prevede l'abbassamento progressivo del piazzale dove sono disposti gli impianti di lavorazione, fino a quota 520 mt. s.l.m.

4.4 Modalità di ripristino

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.

I ripristini saranno contemporanei alla coltivazione con la seguente temporalità:

- a) - al termine del primo lotto –
 asportazione del materiale di scarto e recupero vegetazionale della discarica e sagomatura morfologica finale dell'area. Il recupero deve partire dalla parte sommitale della cava, cioè dall'area a gradoni con alzata inclinata, procedendo alla ricostruzione di un idoneo substrato pedologico, per passare alla ricostruzione del manto vegetale sulle scarpate dei gradoni.
 Questo processo si suddivide in due fasi: la prima si attua durante l'escavazione del primo lotto e consiste nell'ossidazione dei fronti e/o sistemi di invecchiamento alternativi e nell' inerbimento, la seconda avviene durante la coltivazione del lotto successivo e consiste nella messa a dimora di cespugli e nel rimboschimento. Queste modalità di recupero verranno applicate anche alle fasi successive.

b) - al termine del secondo lotto –
recupero vegetazionale della parte dei gradoni del lotto, sagomatura morfologica finale del II con ricostruzione del substrato pedologico ed inerbimento.

c) -al termine del terzo lotto -
recupero vegetazionale della parte dei gradoni del II lotto, sagomatura morfologica finale del III lotto con ricostruzione del substrato pedologico, inerbimento, rimboschimento.

d) -al termine del quarto lotto -
recupero vegetazionale della parte dei gradoni del III lotto, sagomatura morfologica finale del IV lotto con ricostruzione del substrato pedologico, inerbimento, rimboschimento. Demolizione degli impianti e recupero delle relative aree a verde. Per dette operazioni dovranno essere previste idonee garanzie fidejussorie al fini della buona riuscita del recupero, compreso la messa in sicurezza.

- La ricostruzione del manto vegetale prevede il reimpianto del bosco tramite semina 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 laghetto dovrà essere riconvertito per fini irrigui e/o ricreativi.

- Il progetto di ripristino dovrà contenere specifiche soluzioni per il drenaggio e la regimazione delle acque meteoriche.

- Per gli edifici c/o manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alla L. 457/78 ed eventuali e relative norme regionali.

Gli attuali edifici destinati a servizi e la relativa area di pertinenza, al termine dell'attività estrattiva, sarà sottoposta a Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 e delle vigenti leggi regionali.

- Il controllo delle operazioni di ripristino è demandato ad apposita commissione consiliare.

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.

Capo II Insedimenti produttivi

Art. 36 - Insedimenti esistenti - Zone D (assimilabili alla zona territoriale omogenea D di cui al DM 1444/68)

Sottozona D1

1. Le aree individuate nelle Tavole rappresentano insediamenti artigianali ed impianti, aree a verde, viabilità e parcheggi; esse hanno destinazione produttiva con attività manifatturiere, di mostra e deposito.

In tali aree sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica; ampliamenti per interventi di rinnovo e/o ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi anche finalizzati al risparmio energetico, per adeguamento della dotazione di parcheggi, di spazi di mostra e deposito e della viabilità, per adeguamenti alle normative della sicurezza e dell'igiene nei luoghi di lavoro nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente.

Gli eventuali ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

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 .

2. **Sottozona D1A:** L'area artigianale D1A 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. Pertanto, al cessare dell'attuale attività di laboratorio artigiano di fabbro, è prevista la possibilità di riconversione dell'area per fini abitativi, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria esistente.

*Nella permanenza dell'attività artigianale è consentita la possibilità di prevedere addizioni funzionali per l'edificio contraddistinto con * nella Tav. 5 nel limite massimo di mq. 75 di superficie coperta.*

3. **Sottozona D1A***-Area artigianale dell'UTOE 2 Petroio-Madonnino dei Monti in Via della Pace:

Tipo di intervento: ampliamento dell'attività artigianale esistente, depositi e magazzini,

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri

Superficie coperta massima: mq. 300 *in aggiunta all'esistente*

Altezza massima: ml. 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi privati nel rispetto delle vigenti norme

4. **Sottozona D1B:** Per l'area produttiva D1B dell'UTOE 3 Castelmuzio, posta ad ovest del centro storico lungo la strada comunale della Pieve, oltre alle attività produttive artigianali, manifatturiere, di mostra e di deposito sono ammesse attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

5. **Sottozona D1B-R:** L'area per insediamenti produttivi D1C dell'UTOE 2 Petroio-Madonnino dei Monti viene assoggettata a Piano di Recupero con le modalità previste al successivo Art. 48 comma 5 delle N.T.A. La delimitazione è individuata nella Tavola n. 4 ed è contrassegnata con la sigla "D1B-R".

6. **Sottozona D1C:** Una porzione consistente dell'area per insediamenti produttivi D1C dell'UTOE 2 Petroio-Madonnino dei Monti viene assoggettata a Piano di Recupero con le modalità previste al successivo Art. 48 comma 5 delle N.T.A. La delimitazione è individuata nella Tavola n. 4 ed è contrassegnata con la sigla "D1C-R".

Sottozone D2

Le aree per insediamenti produttivi di completamento del sistema edificato esistente sono descritte nella Parte VI del presente Regolamento.

Capo III - Aree soggette alle disposizioni del Titolo IV - Capo III - L.R. 65/2014- Il territorio rurale

Le norme del regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/2014, prevarranno, ove in contrasto, sulla presente disciplina e saranno immediatamente applicabili secondo le disposizioni regionali.

Art. 37 - Zone con esclusiva e prevalente funzione agricola

1. Zone con prevalente funzione agricola

Sono definite “Zone con prevalente funzione agricola” gli ambiti individuati nel precedente Capo II, Parte III – articoli 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 - e quelle individuate con apposite sigle nelle tavole 2 A e 2 B.

2. Zone con esclusiva funzione agricola

Sono definite “Zone con esclusiva funzione agricola” , indicate nelle tav. 2 A e 2B con apposita campitura, i **boschi e le aree contraddistinte con la lettera “M2”** nelle tavole 20.1 e 20.2 del P.S. che si trovano al di fuori del perimetro delle UTOE e del perimetro di pertinenza dei centri storici.

3. In tali zone il R.U. persegue i seguenti obiettivi:

incrementare la competitività delle attività agricole; assicurare la persistenza del tradizionale rapporto tra le esigenze della produzione agricola e quelle della tutela e della gestione del paesaggio; garantire l'applicazione diffusa dei principi e delle procedure espresse dal Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014, in riferimento al relativo Regolamento Regionale di cui al Decreto 09/02/2007 n. 5/R.

Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

4. Le “zone con esclusiva funzione agricola” sono definite risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile e come tale soggetta alle presenti norme ed a quelle derivanti dal PIT e PTCP. Corrispondono alle aree di elevato pregio a fini della produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.

5. Il Capo II della Parte III delle presenti norme disciplina tali zone anche in funzione delle peculiarità dei caratteri ambientali. Il presente articolo prevede regole riferite agli aspetti economico-agrari.

6. Gli interventi edilizi nelle zone di cui ai precedenti commi 1 e 2, **quando ammessi**, dovranno rispettare le seguenti norme:

- coerenza con il P.I.T. della Regione Toscana e con la normativa regionale di riferimento;
- norme del PTCP della Provincia di Siena;
- norme del Regolamento Urbanistico.

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole sono consentiti secondo le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014, nel Decreto 09/02/2007 n. 5/R e nel rispetto delle presenti norme.

Art. 38 – 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, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dell'art. 9 del Decreto 09/02/2007 n. 5/R, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, con il PTC e la compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi in esso contenuti con il PIT.

Per gli aspetti gestionali dei P.A.P.M.A.A. si fa riferimento alle prescrizioni dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e dell'art.10 del citato Regolamento regionale 09/02/2007 n. 5/R.

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 seguenti dati:

1. descrizione della situazione attuale dell'azienda;
2. descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
3. descrizione degli interventi edilizi necessari;
4. individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare;
5. individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
6. verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale;
7. indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso;
8. valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio.

La collocazione di nuovi edifici rurali all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di Beni storico-architettonici ed Edifici specialistici è consentita alle condizioni di cui al precedente art. 19.

In linea con le condizioni statuarie del PTC vigente e con il PIT avente valore di Piano Paesaggistico, i PAPMAA devono inoltre contenere apposita relazione che dia conto dei tipi e degli stati del paesaggio, nonché dimostri il rispetto degli *Obiettivi di qualità e direttive* contenuti nella relativa SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO (Val d'Orcia e Val d'Asso) del PIT.

2. *Individuazione delle superfici fondiari minime*

1. Le superfici fondiari 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 sono le seguenti:

- a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 10 ettari per i castagneti da frutto;
- f) 30 ettari per bosco ad alto fusto, bosco misto, bosco ceduo pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente

disposto nel piano territoriale di coordinamento della Provincia, 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 1.

3. Criteri per l'inserimento nei P.A.P.M.A.A. degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale.

Gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e 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 seminaturali 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.

Gli interventi relativi al territorio aziendale sono individuati dall'imprenditore agricolo con riferimento alla disciplina del PTCP ed a quella prevista dalle presenti norme.

Le risorse paesaggistiche ed ambientali censite nel P.A.P.M.A.A. destinate al miglioramento fondiario, alla trasformazione edilizia o colturale programmati e alla tutela e valorizzazione ambientale riguardano:

- formazioni lineari arboree ed 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 a biancane oppure a calanchi riconosciuti di interesse paesistico dal presente R.U. e censiti nelle tavole.

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

4. 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:

- a) ad 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;
- b) a 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;

- c) a 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);
- d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) a 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;
- f) ad 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.

In conformità con l'art. 74 della L.R. 65/2014 il programma aziendale ha durata decennale e può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure 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 colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:

- non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
- non comportino incremento superiore al 20 per cento 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.

La disposizione 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.

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 prevedono operazioni di recupero o di nuova edificazione *per una s.u.l. pari o superiore a 600 mq.*, nei casi di sostituzione edilizia, di trasferimento di volumetrie e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, così come previsto nelle schede-norma del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 18 e 19 delle presenti norme, nonché quando prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

Nel caso di P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio, con particolare riguardo alla descrizione degli interventi edilizi necessari evidenziando, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- 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.

Art. 39 – **Norme per la costruzione di nuovi edifici rurali** (Art. 73 L.R. 65/2014)

Le nuove edificazioni, ove ammesse, potranno avvenire solo nel rispetto di quanto indicato dall'art. 73 della L.R. 65/2014 e dal Regolamento Regionale 5/R e a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'Art. 74 della L.R. 65/2014. Per il calcolo delle superfici fondiari minime vale quanto indicato dalle norme tecniche del P.T.C. della Provincia di Siena e dall' art. 38 comma 2 delle presenti Norme.

1. **Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo** (articolo 73, comma 2, L.R. 65/2014)

Nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola 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.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto al rispetto dei seguenti punti:

- Nel programma aziendale deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel piano territoriale di coordinamento della provincia. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.
- 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 di terra limitati allo stretto indispensabile;
 - 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 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 bio-edilizia 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 ricorrenti nell'ambito del territorio comunale, prediligendo impianti planivolumetrici improntati alla massima semplicità, con piante regolari ed evitando articolazioni volumetriche complesse.

In particolare gli interventi si dovranno uniformare alle seguenti prescrizioni:

Parametri edilizi:

- superficie utile massima dei vani abitabili di mq. 110 per nuclei familiari di 4 persone; per famiglie di oltre quattro persone la suddetta superficie è incrementata del 10% per ogni componente in più;
(L'unità di superficie è il mq utile risultante dall'applicazione dell'art. 11 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R)
- 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 murature 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.

E' possibile la creazione di locali interrati, da adibire unicamente a rimesse, cantine e depositi.

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 nei tradizionali sistemi con mensole in 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.

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.

2. Costruzione di nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A. (articolo 73, comma 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) Salvo i casi espressamente disciplinati dalle schede-norma e dall'art. 19 delle presenti norme in prossimità di Beni storico-architettonici ed 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";
- b) i progetti devono privilegiare localizzazioni che consentano il massimo rispetto della morfologia dei terreni, comportando movimenti di terra limitati allo stretto indispensabile;
- c) 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 wc di dimensione (Su) max mq. 1.50, 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 della terra d'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.

Coperture:

Dovranno essere del tipo a una falda o a capanna con due falde inclinate 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 di lamiera di 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. 64/2014:

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricolo. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196.

2. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83, 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 agricolo per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

3. Installazione di manufatti precari (art. 70 L.R. 65/14)

E' ammessa l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola 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) nei seguenti casi:

- eventi di varia natura che rendano in parte o completamente inagibili gli annessi aziendali ;
- interventi di manutenzione o ristrutturazione che richiedano il rilascio temporaneamente degli annessi;
- produzioni straordinarie ;
- vendita in loco dei prodotti coltivati ;
- esigenze di carattere igienico sanitario;
- temporanee esigenze per la conduzione delle attività economiche svolte.

alle condizioni di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e con le limitazioni di cui all'art. 19 delle presenti norme.

Art. 39 bis – **Costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A.** (art. 73 c.5 e art. 78 L.R. 65/2014)

1. Nel territorio di cui al presente capo è ammessa la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - che le aree di trasformazione siano esterne alle aree di pertinenza dei BSA, degli Edifici Specialistici, delle case sparse di interesse storico e delle aree boscate (così come individuate nelle tavole 2A e 2B del R.U.);
 - che sia rispettato il limite dimensionale e sulla base delle condizioni e superfici colturali di cui al successivo comma:
2. La superficie degli annessi agricoli non può essere superiore a:
 - mq. 30 per superficie fondiaria fino a ha. 0,5 per colture ortoflorovivaistiche;
 - mq. 50 per superficie fondiaria tra ha. 0,5 e 0,8 per colture ortoflorovivaistiche;
 - mq. 30 per superficie fondiaria fino a ha. 1,5 per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - mq. 50 per superficie fondiaria tra ha. 1,5 e 3 per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - mq. 30 per superficie fondiaria fino a ha. 2 per colture oliveto in coltura specializzata a seminativo irriguo;
 - mq. 50 per superficie fondiaria tra ha. 2 e 4 per colture oliveto in coltura specializzata seminativo irriguo;
 - mq. 30 per superficie fondiaria fino a ha. 3 per colture seminative e prato;
 - mq. 50 per superficie fondiaria tra ha. 3 e 6 per colture seminative e prato.

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.

3. 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 delle falde del 30 %, senza plafond o soppalcature 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 nè aggetti, nè piattaforme o simili.
 - non sono ammessi materiali prefabbricati di lamiera e/o con parti strutturali in lamiera o fibrocemento;
4. 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.
5. Il rilascio del titolo abilitativo (o presentazione della segnalazione certificata di inizio attività) 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;
 - le sanzioni da applicare in caso di inadempimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.
6. Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

7. Gli annessi agricoli costruiti ai sensi del presente articolo non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196 della L.R. 65/2014.

Art. 40 – **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

La disciplina degli insediamenti esistenti contenuta nel regolamento urbanistico è riferita ai singoli immobili ed ai complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati.

Gli immobili sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico- culturale, paesaggistico o testimoniale.

La successiva PARTE VI delle presenti norme riguarda in modo specifico la disciplina degli immobili e dei complessi edilizi appartenenti ai tessuti edificati all'interno delle UTOE, mentre il presente capo prende in esame gli interventi ammissibili nelle aree soggette alle disposizioni del Titolo IV - Capo III della L.R. 65/2014 relative al territorio rurale.

1. *Aree di “pertinenza edilizia”*

Sono le aree che si presentano intimamente connesse all'edificio principale per caratteristiche di contiguità fisica e funzionale in relazione all'assetto dei luoghi, alla ubicazione, alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo.

Comprendono giardini, cortili, aie, piazzali per i veicoli.

Sono individuate con apposito perimetro nelle schede-norma dell'edificato esistente per gli edifici ivi compresi. Per gli edifici eventualmente non schedati, si fa riferimento alle relative particelle catastali.

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.

2. *Aree di “pertinenza agricola”*

Sono le aree legate all'edificio principale da relazioni ambientali e di sistemazione generale che possono essere tuttavia separabili da questo sia fisicamente che funzionalmente, non essendo strettamente connessi ed integrati in termini di uso e di valorizzazione dell'edificio principale.

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 (sia agricola che edilizia) 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.

In caso di frazionamento di edifici in più unità immobiliari dovrà essere precisata l'attribuzione delle relative aree di pertinenza edilizia, per ciascun edificio o eventuale singola unità, derivanti dal progetto.

3. *Interventi di trasformazione nelle aree di pertinenza*

Nelle aree di pertinenza edilizia, sono consentiti esclusivamente interventi volti alla valorizzazione dell'edificio e funzionalmente complementari alla destinazione d'uso del medesimo.

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 essere recuperate secondo le modalità previste dall' art. 41 delle presenti norme all'interno dell'area di pertinenza o con le modalità previste dalle rispettive schede-norma dell'edificato 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.

Non è di norma consentita la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti, anche se di tipo precario.

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

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.

Nelle aree di pertinenza agricola, è consentita la realizzazione di annessi e manufatti secondo le disposizioni degli artt. 39 e 39 bis delle presenti N.T.A. e secondo quanto previsto nelle schede-norma dell'edificato esistente nel territorio aperto e fatte salve le limitazioni dell'art. 19.

Art. 41 – **Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola**

Gli interventi edilizi consentiti nell'edificato rurale ad uso abitativo sono quelli previsti dalle schede-norma per gli edifici ivi elencati.

Per tutti gli altri edifici sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 19 comma 8 nel rispetto delle seguenti condizioni:

1.a In caso di categoria di intervento **D1**:

Nel caso di modifica del numero di unità immobiliari di cui all'art. 71, comma 1, punto d) le unità abitative derivate non potranno avere sul inferiore a 80 mq. Nei casi di frazionamento nel territorio rurale 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.

1. In caso di categoria di intervento **D2** dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) *Il recupero di superfici e volumi interne al fabbricato non utilizzati per fini abitativi, di cui all'art. 72 comma 2 lett. a) delle presenti norme, è ammesso se finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso agricola. In caso di P.A.P.M.A.A. che preveda la deruralizzazione di edifici aziendali, il medesimo recupero finalizzato al conseguimento della destinazione residenziale è consentito per tutti quegli edifici in cui risultano già presenti anche se solo in parte abitazioni;*
 - b) 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;
 - c) la realizzazione di lucernari di cui all'art. 71, comma 2, punto c) non è consentita negli edifici rurali;
2. In caso di categoria di intervento **D3A** (demolizione con fedele ricostruzione) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) 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;
 - b) la ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire in modo conforme all'originario per destinazione, collocazione, ingombro planivolumetrico e con materiali propri della tradizione locale. La conformità e adeguatezza degli interventi dovrà essere documentata da adeguata descrizione dello stato dei luoghi e da indagini e ricerche storiche.
3. In caso di categoria di intervento **D3B** (modifica elementi strutturali). Sono da evitare interventi di totale svuotamento dell'involucro edilizio. Saranno consentite modifiche strutturali che non alterino totalmente l'assetto generale e non arrechino pregiudizio alla statica complessiva del fabbricato.
4. In caso di categoria di intervento **D4** (demolizione e ricostruzione dei volumi secondari) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la necessità di trasferimento delle volumetrie dovrà essere dimostrata tramite redazione di P.A.P.M.A.A. o sarà motivata dalla presenza di manufatti incongrui e/o di valore nullo;
 - b) il Regolamento Urbanistico 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'edificio principale. Le schede possono prescrivere altresì l'allontanamento dei relativi volumi dall'area di pertinenza edilizia del fabbricato, così come definita dal precedente art. 40 delle presenti norme, ed imporne la ricollocazione solo a determinate condizioni nell'ambito dell'area di pertinenza agricola o fuori dalla stessa.

c) i volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche se 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.

d) gli annessi che abbiano subito crolli delle volumetrie a causa di eventi naturali o accidentali possono essere ricostruiti rispettando le forme e le caratteristiche originarie, previa redazione di adeguata indagine storica che ne documenti l'esistenza e che consenta di risalire all'esatta consistenza della volumetria.

e) 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.

5. In caso di categoria di intervento **D5** (addizioni funzionali ed ampliamenti) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:

a) Relativamente agli interventi D5, comma a) “edifici abitativi : addizioni funzionali”

- sono ammesse addizioni funzionali per realizzare servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali. I nuovi volumi 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, purchè si limiti ad un massimo di 30 cm. e solo per edifici che non presentino caratteristiche di valore storico-architettonico.

b) Relativamente agli interventi D5, comma b) “edifici abitativi agricoli: ampliamenti”

Nei casi espressamente previsti dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato esistente, può essere consentito l'ampliamento una tantum dei fabbricati rurali, fino ad un massimo di 100 metri cubi.

L'ampliamento è consentito alle seguenti condizioni:

- i fabbricati non ricadano all'interno di aree di pertinenza paesaggistica di Beni Storico-architettonici o di Edifici Specialistici;
- gli edifici non siano già stati oggetto di ampliamenti o trasferimenti di volumetrie in riferimento alla abrogata L.R. 64/95;
- l'intervento non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola;
- l'intervento non comporti il superamento dell'altezza attuale dell'edificio, nè la creazione di nuovi vani scala esterni al fabbricato;
- i volumi da realizzare rispettino la conformazione tipologica e strutturale dell'edificio, prevedano l'utilizzo di materiali costruttivi coerenti e presentino prospetti, aperture e assetto della copertura conformi all'esistente.
- l'intervento non comporti la creazione di nuove unità abitative.

c) Relativamente agli interventi D5, comma c) “annessi: ampliamenti”

- Nei casi espressamente previsti dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato esistente, sono ammessi per gli annessi agricoli interventi di ampliamento una tantum *nel limite* del 10 per cento del volume esistente fino ad un massimo di 300 metri cubi.

- In assenza di P.A.P.M.A.A. sono ammissibili interventi di ampliamento una tantum *nel limite* del 10 per cento del volume esistente fino ad un massimo di 100 metri cubi.

L'ampliamento è consentito alle seguenti condizioni:

- i fabbricati non ricadano all'interno di aree di pertinenza paesaggistica di Beni Storico-architettonici o di Edifici Specialistici;
- gli edifici non siano già stati oggetto di ampliamenti o trasferimenti di volumetrie in riferimento alla abrogata L.R. 64/95;
- i volumi da realizzare rispettino la conformazione tipologica e strutturale degli annessi esistenti, prevedano l'utilizzo di materiali costruttivi coerenti e presentino prospetti, aperture, altezze e assetto della copertura conformi all'esistente.

Per gli annessi che siano stati oggetto di interventi di tipo D4 e D5 ai sensi delle presenti norme dopo l'entrata in vigore del Regolamento Regionale di cui al Decreto 09/02/2007 n.5/R, valgono le disposizioni dell'art. 81 della L.R. 65/2014 e pertanto non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

6. L'ammissibilità degli interventi di **Sostituzione edilizia** è indicata nelle schede-norma dell'edificato 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 non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

a) Interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione agricola o attività connesse:

a.1. 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;

a.2. Gli interventi di sostituzione edilizia sono eventualmente cumulabili con motivati interventi di ampliamento D5 di cui all'art. 71, comma 6.

a.3. Gli annessi agricoli di recente realizzazione con *sul 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. 38 co. 5 delle N.T.A.* Restano ferme le limitazioni di cui all'art. 18, Titolo II, Capo III della L.R. 23.06.2003 n.30 "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana".

b) Interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso a residenza:

Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati dal presente Regolamento Urbanistico ai fini del dimensionamento degli atti del governo del territorio, pertanto gli interventi di sostituzione edilizia collegati al cambio di destinazione sono ammissibili solo qualora specificamente previsti ed elencati nel R.U. ed alle seguenti condizioni:

b.1. Sono limitati ai casi di ricostruzione di edifici crollati o comunque in stato di rudere e demolizione e ricostruzione di volumi accessori e di ex annessi con accorpamento delle relative superfici;

b.2. Possono essere interessati dagli interventi solo quegli annessi che non presentino caratteristiche di interesse architettonico e/o storico-documentale;

b.3. In sede di redazione e di esame del relativo P.A.M.A.A./progetto 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.

Art. 42 - **Mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali.** (Art. 82 e Art. 83 della L.R. 65/2014)

1. Ai sensi dell'art. 83 comma 7 della L.R. 65/2014 e fermo restando quanto previsto dall'art. 81 della stessa legge regionale, in sede di definizione dei contenuti del quadro previsionale strategico quinquennale del piano operativo e del relativo dimensionamento per UTOE e destinazioni d'uso, saranno computati gli edifici che hanno mutato la destinazione d'uso agricola nei cinque anni precedenti.

Ai sensi dell'art. 81 della L.R. 65/2014:

- gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196 della L.R. 65/2014.
- gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli articoli 82 e 83 della L.R. 65/2014, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo, purché lo stato di fatto risulti legittimo.
- 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.

2. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati rurali nelle aziende agricole, di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 38 comma 2 delle presenti norme, sono consentiti previa approvazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale nel rispetto dell'art. 82 della L.R. 65/2014, delle presenti norme e alle condizioni espresse dall'art. 83 della L.R. 65/2014. La perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni d'uso comporta, ai sensi del c.8 art. 64 della L.R. 65/2014, la necessità del preventivo parere della conferenza di copianificazione, così come disciplinata all'art. 25 della stessa legge regionale.

3. *Qualora ne ricorrano gli estremi ai sensi della vigente normativa e/o in presenza di P.A.P.M.A.A. è consentito il cambio di destinazione da abitazione rurale a civile abitazione senza che i relativi edifici debbano essere computati nel dimensionamento degli atti del governo del territorio.*

4. *Lo strumento urbanistico stabilisce e disciplina la possibilità di cambio di destinazione di edifici rurali anche per fini residenziali nei seguenti casi di fabbricati facenti parte di aziende agricole non tenute alla presentazione di P.A.P.M.A.A., in quanto non raggiungono le superfici minime aziendali previste all'art. 2 del Decreto 09/02/2007 n. 5/R, e non più utilizzati per attività produttive.*

B6b: Area posta a sud di Castelmuzio in prossimità del Torrente Trove. Si prevede:

Sostituzione edilizia, prendendo a riferimento la s.u.l. dei fabbricati ivi esistenti, nell'area contraddistinta nella Tav.5 di R.U. con la sigla B6b con le seguenti modalità:

Tipo di intervento edificazione a destinazione: residenziale ed accessori; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Parametri:

S.u.l. massima prevista mq. 185 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente

Volume massimo previsto mc. 550.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)

Distanza minima dalle strade, dai confini: ml. 5.

B6c: Area posta ad ovest di Castelmuzio. Si prevede:

Sostituzione edilizia ed ampliamento del fabbricato esistente nell'area contraddistinta nella Tav.5 di R.U. con la sigla B6c con le seguenti modalità:

Tipo di intervento: sostituzione edilizia ed ampliamento del fabbricato esistente.

Destinazione: residenziale ed accessori; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Parametri:

S.u.l. massima prevista mq. 50 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto mc. 150.
Numero massimo dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)
Distanza minima dalle strade, dai confini: ml. 5.

B6d: Area posta ad est di Castelmuzio in prossimità della S.P. n. 71. Si prevede:

Sostituzione edilizia ed ampliamento del fabbricato esistente nell'area contraddistinta nella Tav.5 di R.U. con la sigla B6d con le seguenti modalità:

Tipo di intervento: sostituzione edilizia ed ampliamento del fabbricato esistente.

Destinazione: residenziale ed accessori; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Parametri:

S.u.l. massima prevista mq. 50 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto mc. 150.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 (compreso eventuale seminterrato)

Distanza minima dalle strade, dai confini: ml. 5.

Sono altresì previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di annessi agricoli per fini residenziali nei seguenti immobili:

- **Pod. Bucelle** (scheda-norma n. 131): cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli.

Tipi e modalità di intervento sono specificati nella relativa scheda-norma dell'edificato esistente.

S.u.l. massima prevista mq. 50 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto: mc. 150

- **Pod. Salingrazio** (scheda-norma n. 109): demolizione di superfetazione e sostituzione edilizia per fini abitativi con recupero della relativa s.u.l. in altro immobile di scarso interesse storico in Loc. Lecceto (scheda-norma n. 140a).

Tipi e modalità di intervento sono specificati nella relativa scheda-norma dell'edificato esistente.

S.u.l. massima prevista mq. 25 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto: mc. 75

- **Pod. Casanova** (scheda-norma n. 10): cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli.

Tipi e modalità di intervento sono specificati nella relativa scheda-norma dell'edificato esistente.

S.u.l. massima prevista mq. 205 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto: mc. 615

- **Pod. Petrera** (scheda-norma n. 45): cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli.

Tipi e modalità di intervento sono specificati nella relativa scheda-norma dell'edificato esistente.

S.u.l. massima prevista mq. 115 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto: mc. 350

- **Pod. Colombaiolo Nuovo** (scheda-norma n. 168): cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli.

Tipi e modalità di intervento sono specificati nella relativa scheda-norma dell'edificato esistente.

S.u.l. massima prevista mq. 105 e comunque non superiore alla S.u.l. legittimamente esistente
Volume massimo previsto: mc. 320

Art. 43 - Interventi di sistemazione ambientale da collegare al recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola - Progetto delle pertinenze.

1. Il recupero degli edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola è subordinato agli interventi di sistemazione ambientale di cui ai precedenti art.li 38 co.3, 18 co.7 e 19 co. 1.4, 2.3 e 3.3, 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.

2. La realizzabilità degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla redazione di specifici elaborati che costituiscono il *Progetto Unitario*, come definito all'art. 46, co. 5, contenente la eventuale suddivisione delle pertinenze e le 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.

3. La individuazione dell'area di pertinenza degli edifici di cui al precedente comma deve evitare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agricolo deve pertanto essere operata tenendo conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico;
- della configurazione dell'andamento colturale e del manto vegetale;
- della configurazione strutturale (annessi, aia, strada ecc.) particellare, contenuta nel Catasto Leopoldino, e/o nel Catasto Unitario, o nel Catasto d'Impianto (anni '40 o precedenti).

4. Negli edifici di cui al primo comma dovranno essere mantenuti spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza proporzionali all'estensione dell'area medesima, nonché spazi destinati a servizio inerenti la nuova destinazione.

5. Nell'ottica di conservazione e di miglioramento dei caratteri tipologici, funzionali e decorativi, gli interventi si dovranno uniformare alle seguenti prescrizioni:

- al fine di attenuare le cesure con il circostante paesaggio agricolo le recinzioni saranno realizzate con siepi di essenze autoctone e qualunque tipo di delimitazione interna delle pertinenze non potrà in alcun modo prevedere l'impiego di separazioni fisiche tramite manufatti, recinzioni, reti metalliche, inferriate, ecc.;
- in caso di frazionamento degli immobili si dovrà limitare il numero di accessi alle singole pertinenze, mantenendo l'aspetto formale originario;
- dovranno essere mantenuti e valorizzati gli elementi di arredo e decorativi come pozzi, tabernacoli, edicole, ecc.;
- dovranno essere mantenute le pavimentazioni esterne esistenti in aie e cortili; eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere limitate al minimo indispensabile e dovranno prevedere materiali e schemi di posa conformi a quelli preesistenti o comunque tipici della zona;
- 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.
- Le sistemazioni a verde dovranno uniformarsi alle indicazioni dell'art. 57 "Tutela e sviluppo del verde - Verde privato" delle presenti norme, con l'utilizzo di essenze autoctone.

Art. 44 - **Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.** (Art. 79 L.R. 65/2014)

Gli interventi edilizi consentiti nell'edificato rurale ad uso abitativo, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono quelli previsti dalle schede-norma per gli edifici ivi elencati compatibili con la declinazione dell'art. 79 della L.R. 65/2014.

Per tutti gli altri edifici, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 19 comma 8, compatibili con la declinazione dell'art. 79 della L.R. 65/2014 e nel rispetto delle seguenti condizioni:

1.a In caso di categoria di intervento D1:

Nel caso di modifica del numero di unità immobiliari di cui all'art. 71, comma 1, punto d) le unità abitative derivate non potranno avere sul inferiore a 80 mq. Nei casi di frazionamento nel territorio rurale 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.

L'ammissibilità delle altre categorie di intervento è soggetta alle seguenti limitazioni:

1. In caso di categoria di intervento **D2** dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) 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;
 - b) la realizzazione di lucernari di cui all'art. 71, comma 2, punto c) 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.;
2. In caso di categoria di intervento **D3A** (demolizione con fedele ricostruzione) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) 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;
 - b) la ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire in modo perfettamente conforme all'originario per destinazione, collocazione, ingombro planivolumetrico e materiali. La conformità dovrà essere documentata da adeguata descrizione dello stato dei luoghi e da indagini e ricerche storiche.
3. In caso di categoria di intervento **D3B** (modifica elementi strutturali). Saranno consentite modifiche strutturali che non alterino totalmente l'assetto generale e non arrechino pregiudizio alla statica complessiva del fabbricato.
4. In caso di categoria di intervento **D4** (demolizione e ricostruzione dei volumi secondari) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:
 - a) la necessità di trasferimento delle volumetrie, salvo se espressamente prevista dalle schede-norma dell'edificato esistente, dovrà essere dimostrata tramite redazione di *Progetto Unitario* definito all'art. 46, co. 5 e sarà motivata dalla presenza di manufatti incongrui e/o di valore nullo;
 - b) il Regolamento Urbanistico 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'edificio principale. Le schede possono prescrivere altresì l'allontanamento dei relativi volumi dall'area di pertinenza edilizia del fabbricato, così come definita dal precedente

art. 40 delle presenti norme, ed imporne la ricollocazione solo a determinate condizioni nell'ambito dell'area di pertinenza agricola o fuori dalla stessa..

c) i volumi relativi a manufatti precari e semplici tettoie, anche se legittimati da sanatorie e pratiche di condono edilizio, possono essere demoliti e ricostruiti, ma la slp (superficie lorda pavimento) 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.

d) gli annessi che abbiano subito crolli delle volumetrie a causa di eventi naturali o accidentali possono essere ricostruiti rispettando le forme e le caratteristiche originarie, previa redazione di adeguata indagine storica che ne documenti l'esistenza e che consenta di risalire all'esatta consistenza della volumetria.

e) 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.

5. In caso di categoria di intervento **D5** (addizioni funzionali ed ampliamenti) dovranno essere comunque rispettate le seguenti condizioni:

- Sono ammesse addizioni funzionali per realizzare servizi igienici, volumi tecnici e autorimesse pertinenziali. 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 1950 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, purchè si limiti ad un massimo di 30 cm.
- Saranno consentiti ampliamenti volumetrici *una tantum* nei limiti del 30% del volume esistente e comunque non superiori a 100 mc, purchè non comportino destinazioni diverse da quelle esistenti o finalizzati a conseguire la destinazione residenziale e purchè non interessino edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della tradizione locale.
- 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.

6. L'ammissibilità degli interventi di **Sostituzione edilizia** è indicata nelle schede-norma dell'edificato 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 utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.

Gli interventi sono assoggettati alle seguenti condizioni:

- sono subordinati alla redazione di *Progetto Unitario* come definito all'art. 46, co. 5;
- sono limitati ai casi di demolizione e ricostruzione di edifici e volumi accessori con accorpamento delle relative superfici all'interno dell'area di pertinenza;
- 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 *sul* massima ricostruibile non potrà superare il 20% *della sul esistente* e l'altezza dovrà essere minore o uguale a quella preesistente e comunque non potrà eccedere i ml. 6,50.

- In sede di redazione e di esame del suddetto *Progetto Unitario* 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.

Art. 45 – Elementi di corredo degli edifici

1. *Piscine*

Nelle zone di cui al presente capo e fatte salve le limitazioni di cui all'art. 19 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di piscine sia a servizio di abitazioni private che di insediamenti turistico ricettivi e agrituristici, nel numero massimo di una per ogni insediamento.

I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti:

- La forma sarà di norma rettangolare. La commissione edilizia potrà valutare di volta in volta se autorizzare forme diverse anche in funzione dell'orografia del terreno e dell'inserimento nel contesto paesaggistico, allo scopo di limitarne la modificazione ambientale;
- La zona "bordovasca" pavimentata non potrà superare la larghezza di ml. 1 e dovrà essere realizzata con lastre di pietra arenaria locale opportunamente lavorata o cotto di recupero;
- Il telo posto a rivestimento delle pareti laterali dovrà essere di colore sabbia o grigio o bianco;
- 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 modesti manufatti interrati necessari ad ospitare gli impianti tecnologici a servizio della vasca .
- La vasca non potrà superare, in ogni caso, mq. 90 di superficie.

2. *Campi da tennis*

Nelle zone di cui al presente capo non è consentita la realizzazione di campi da tennis.

3. *Recinzioni*

Nelle zone agricole le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate esclusivamente da esigenze di salvaguardia delle colture e/o degli allevamenti. Di norma il tipo di recinzione sarà tradizionale a staccionata o in pali di castagno e rete. Le recinzioni saranno posizionate in modo da seguire gli elementi morfologici e naturali del territorio e schermate con essenze locali di cui all'art. 57 delle presenti norme.

4. *Autorimesse interrate*

La costruzione di autorimesse nel sottosuolo è consentita qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire adeguati spazi per autorimesse attraverso il recupero di immobili o porzioni di immobile esistenti, a condizione che il nuovo manufatto non produca impatto ambientale nè inconvenienti di carattere idrogeologico e che, infine, la superficie di questo non sia superiore a mq. 30 al netto delle murature perimetrali. Le costruzioni dovranno essere realizzate possibilmente sfruttando i naturali dislivelli del terreno e nel rispetto della morfologia esistente, evitando la realizzazione di rampe di accesso e prediligendo coperture a tetto verde con l'utilizzo di idonee essenze vegetali escludendo la realizzazione di coperture pavimentate al livello del piano di campagna. Le strutture verticali che risultano 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.

PARTE VI - *Unità Territoriali Organiche Elementari*

Art. 46 - **Unità Territoriali Organiche Elementari - Glossario - Lineamenti generali.**

Glossario

1. *Contesto*

Il termine indica il quadro di riferimento delle relazioni e dei diversi rapporti (simbolici, ambientali, funzionali, dimensionali, paesistici, sociali ecc.) che un determinato edificio o manufatto o elemento del territorio ha con il proprio intorno.

Il termine può intendersi nella globalità dei suoi significati oppure riferito a ciascuno di essi: contesto paesistico, contesto urbano, contesto ambientale ecc.

2. *Morfologia*

Il termine è usato in una sua accezione strumentale quale insieme di regole generatrici della forma o condizionanti la forma di un elemento o manufatto architettonico, di un complesso edificato o di un insediamento. Pertanto la morfologia può essere intesa anche come la struttura (insieme complesso di rapporti e relazioni tra gli elementi) della forma: talchè definire o ridefinire la morfologia di un'area, di un luogo, significa costruire tramite regole o strumenti normativi un sistema di relazioni (spaziali, urbane ecc) e di quantità utili a determinare tramite la loro composizione non tanto la forma dell'edificio ma le componenti sostanziali del tessuto di quell'area o di quel luogo.

2a. *Elementi tecno-morfologici caratterizzanti*

Con l'espressione "elementi tecno-morfologici caratterizzanti" si vuole indicare quelle soluzioni architettoniche che, per la loro geometria, per le tecniche costruttive, per le qualità materiche ed i reciproci rapporti, concorrono a definire la forma (architettonica) di un organismo edilizio.

3. *Margine*

Si può definire margine quella parte di territorio che – situata lungo il confine di un'area o di una zona dotata di una loro funzione o destinazione specifica – costituisce una fascia di contatto tra tali aree e zone ed altri ambiti di territorio aventi funzioni diverse.

4. *Uso compatibile*

Con tale espressione si intende la utilizzazione di un determinato organismo edilizio, o di parte di esso, anche a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato destinato lungo la sua "storia", che non siano in contrasto con la permanenza degli "elementi tecno-morfologici caratterizzanti".

La nuova destinazione, pertanto, è da ritenersi compatibile soltanto quando ciò sia stato verificato attraverso dimostrazioni rigorose dal punto di vista tecnico-scientifico, che mettano a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con gli interventi necessari ad organizzare spazialmente le nuove funzioni previste.

(E' da considerare parte aggiunta ed integrante di tale procedimento anche la verifica degli standards urbanistici corrispondenti all'uso previsto).

5. *Progetto Unitario*

Si adotta tale termine per indicare lo strumento progettuale con valore di Piano Attuativo che, a varie scale, risulta necessario affinché un determinato intervento previsto comprenda tutte le fondamentali relazioni con il contesto in termini di implicazioni urbanistiche, funzionali e formali.

Il progetto unitario corrisponde quindi ad un progetto definitivo sotto l'aspetto urbanistico e formale esteso ad aree contigue ed attuabile, ove previsto, con più unità di intervento ed eventualmente in tempi diversi .

(L'ambito del progetto unitario può essere indipendente dai limiti di proprietà delle aree interessate).

Il Progetto Unitario deve comprendere ed esaminare i seguenti aspetti:

- 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;
- 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.

6. Organismo edilizio – unità edilizia

L'organismo edilizio corrisponde ad un edificio o ad un insieme edificato avente carattere unitario: costituito da elementi e parti tra loro strutturalmente, inscindibilmente, collaboranti. L'organizzazione dello spazio, l'articolazione distributiva, l'orditura strutturale e gli elementi tecno-morfologici, costituiscono le caratteristiche fondanti dell'organismo edilizio.

7. Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere, la presente normativa considera le seguenti:

- le attività di recupero riferite alla Legge 05/08/1978 n. 457 ed alla L.R. n. 59/1980 e successive modifiche ed integrazioni attuate con la L.R. 1/2005, comprendenti azioni progettuali ed edilizie rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione di patrimonio edilizio esistente comprese le aree e l'ambiente circostante;
- l'attività di recupero ambientale è analoga alla precedente per approccio progettuale, ma mira a restituire qualità urbanistica, ambientale e paesistica ad aree, zone e luoghi del territorio non costruite o prevalentemente non costruite.

8. Integrazione – riqualificazione

Premesso che esiste un "tessuto urbano" quando le attività e le funzioni urbane non sono separate ma compresenti e interrelate o integrate. Quindi il termine integrazione ha significato opposto a quello di specializzazione.

Pertanto l'azione di integrazione (che nelle presenti norme può essere intesa anche con il termine riqualificazione) non significa sovrapposizione di funzioni o di attività, ma piuttosto inserimento di ulteriori funzioni e/o nuove attività con finalità di riequilibrio e di recupero urbano e/o socio-economico adeguato alle varie e diverse parti del territorio anche in ragione della loro dimensione.

9. Disegno o ridisegno

Il termine vuole significare un'azione progettuale laddove l'immagine urbana di una determinata parte del sistema insediativo presenta "vuoti", carenze di struttura o fenomeni di degrado.

Disegnare o ridisegnare l'immagine di un'area o di un luogo significa proporre un insieme di soluzioni progettuali finalizzate a definire la struttura urbanistica di quell'area e, attraverso la "trasformazione urbanistica" prevista, ad inserire elementi architettonici, materiali, e sistemazioni a verde che ne delineino una più definita immagine urbana

Linee generali

10. Sono state individuate tre UTOE riferite ai Centri Urbani in cui si articola il sistema insediativo e nel quale è pressochè compresa la totalità e la diversità delle funzioni urbane del territorio comunale. Le Utoe presentano caratteri, prevalentemente, omogenei sotto il profilo storico-morfologico.

-Utoe 1 Trequanda. Comprende il Centro Storico e l'area di pertinenza, le parti edificate di contatto, quelle periferiche, il sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale e comunale, le addizioni previste, gli insediamenti produttivi.

-Utoe 2 Petroio- Madonnino dei Monti. Comprende il Centro Storico e l'area di pertinenza, le parti edificate periferiche, alcune attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le addizioni previste, il collegamento con il Madonnino dei Monti, gli insediamenti produttivi, il nodo viario del Madonnino con la relativa eterogeneità di funzioni e di presenze edilizie e produttive.

-Utoe 3 Castelmuzio. Comprende il Centro Storico con la propria area di pertinenza, le parti periferiche, alcune aree pubbliche e/o di uso pubblico, le addizioni previste.

11. Le azioni progettuali riferite agli interventi e/o alle modificazioni ammesse nelle predette Utoe riguardano:

- la conservazione e la riqualificazione dei Centri Storici e delle loro pertinenze;
- il potenziamento degli standard, delle attrezzature turistiche e delle destinazioni di residenza permanente;
- la definizione dei margini degli insediamenti;
- il superamento delle alterazioni morfologiche, la riqualificazione, il completamento e la possibile integrazione delle parti edificate casuali, incoerenti e disomogenee;
- il completamento di parti edificate a destinazione produttiva.

12. Le modalità esecutive e di attuazione degli interventi sul Patrimonio Edilizio di interesse storico, le destinazioni compatibili con i caratteri di quest'ultimo, i progetti di suolo, i caratteri tipomorfologici degli edifici previsti sono determinati, fissando modalità, limiti, attribuzioni e prescrizioni attuative, nel presente Regolamento Urbanistico. (Le categorie d'intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente, citate nelle presenti norme, sono riferite a quelle descritte nel successivo Capo II della Parte VIII delle presenti norme).

13. Le Utoe sono individuate con apposito perimetro nelle Tavole 3, 3A, 4, 4 A, 5, 5 A.

I caratteri storico-insediativi, funzionali e le azioni progettuali sono rappresentati nelle predette Tavole grafiche e descritti negli articoli 16, 17, 47, 48 e 49.

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

- 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;
- 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, ecc., purchè convenientemente aerati. Nel caso di soppalchi aperti su più ampi locali, l'altezza media netta delle parti soppalcate, così come l'altezza sottostante il soppalco, non potrà essere inferiore a m. 2,20. La superficie soppalcata non potrà eccedere 1/3 della superficie totale del locale.

15. Negli interventi di trasformazione con procedura di attuazione diretta di cui agli artt. 17, 36, 47, 48 e 49 sono prescritti i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima degli edifici previsti: ml. 6,50
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10
- distanza dai confini e dalle strade: ml. 5

sono fatte salve le diverse indicazioni riportate nelle singole aree di intervento.

Negli interventi di ampliamento degli edifici esistenti ammessi dalle predette norme sono escluse le sopraelevazioni dell'edificio. Sono consentiti completamenti di volume in sopraelevazione nelle parti di fabbricato incomplete.

Negli interventi di trasformazione con procedura di attuazione indiretta con Piano Attuativo di cui ai successivi artt. 47, 48 e 49 sono prescritti i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici previsti: ml. 6,50
- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10
- distanza dai confini e dalle strade: ml. 5

Il progetto del Piano attuativo deve comprendere l'intera area indicata nelle tavole grafiche.

Le aree destinate alla nuova viabilità, ai parcheggi pubblici, a parco, a verde attrezzato individuate e non individuate negli elaborati grafici, sono definite nella loro configurazione e nel loro "disegno" in sede di piano attuativo.

Art. 47 - UTOE 1 Trequanda

1. Centro Storico di Trequanda.

Individuato nella Tav. 3A suddiviso in isolati ed aree, soggetto alle invariati di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Isolato 1 - Area 1 (unità edilizia) – Palazzo Comunale

Destinazione: uffici pubblici, servizi ed esercizi pubblici, abitazioni

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 2 -

Area 1 (unità edilizia)- Chiesa romanica dei SS. Pietro e Andrea

Destinazione: chiesa e canonica

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Casa canonica

Destinazione: abitazione, uffici, Centro residenziale, attività sanitarie e socio-culturali, ricettive e per esercizi pubblici, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

E' consentita la realizzazione della copertura di una esistente corte adiacente all'ingresso – soggiorno del "Centro residenziale".

Negli attuali garage e magazzino sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia D3A.

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 3 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, ricettiva, esercizi pubblici, commercio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, verde privato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 4 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Roma – Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi pubblici, servizi della residenza, esercizi pubblici, artigianato, commercio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Roma - Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio verde privato.
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, verde privato, magazzini, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4–(unità edilizia) Via Roma

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, verde privato, magazzini, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 5 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Roma – Via Diacceto

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, verde privato, parcheggi
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Roma -

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, artigianato, commercio, verde privato, depositi, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Roma -

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, depositi, verde privato, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4–(unità edilizia) Via Roma - Porta al Leccio Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, verde privato, depositi, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 6 -

Area 1 –(unità edilizia) Porta al Leccio

Destinazioni: abitazione, verde privato, parcheggi
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, verde privato, depositi, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Roma – IV Novembre

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 7 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Roma – Vicolo di Tito

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, verde privato, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Roma

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Larga

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via Larga – Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, magazzini, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via IV Novembre - Via Larga

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 8 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Roma – Via Larga

Destinazioni: abitazione, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, depositi, verde privato, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Roma

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Galluzzana

Destinazioni: abitazione, verde privato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, magazzini, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 9 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, attività ricettive, commercio, studi professionali, uffici, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, commercio, studi professionali, uffici, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Galluzzana

Destinazioni: abitazione, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 10 -

Area 1 –(unità edilizia) P.za Garibaldi.

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 11 -

Area 1 –(unità edilizia) P.za Garibaldi.

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) P.za Garibaldi

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Conservazione dello stemma e portale in “arenaria”

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 12 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Cacciaconti – P.za Garibaldi

Destinazioni: abitazioni, attività religiose, commercio, artigianato, pubblici esercizi, attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori, verde privato, attività socio –culturali, espositive, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Chiese: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) P.za Garibaldi

Destinazioni: abitazioni, commercio, artigianato, pubblici esercizi, attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori, verde privato, attività socio –culturali, espositive, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazioni, commercio, artigianato, pubblici esercizi, attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori, verde privato, attività socio –culturali, espositive, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazioni, commercio, artigianato, pubblici esercizi, attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori, verde privato, attività socio –culturali, espositive, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via Taverne

Destinazioni: abitazioni, commercio, artigianato, pubblici esercizi, attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori, verde privato, attività socio –culturali, espositive, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

E ammessa la sopraelevazione di un piano della parte di edificio attualmente formato da un piano terra destinato a magazzini.

Modalità di intervento: interventi diretti

Obiettivi dell'azione di trasformazione urbanistica prevista nell'isolato 12.

Il progetto di cambio di destinazione d'uso in attività alberghiera, ricettiva e relativi servizi ed accessori è finalizzato alla integrazione funzionale ed alla riqualificazione e valorizzazione socio-economica del contesto.

Le risorse ambientali interessate dalla trasformazione riguardano l'acqua ed il patrimonio edilizio di interesse storico.

Il progetto dovrà comprendere tutte le **aree** (unità edilizie) dell'**isolato 12** (compresi gli spazi a verde privato e/o a giardino) Il progetto può prevedere:

- la realizzazione di una vasca all'interno dell'edificio contraddistinto con (*) anche a scopo di attività di idroterapia;
- la realizzazione di una piscina di forma rettangolare nell'area contraddistinta con lettera (A), con dimensioni massime di m. 6x20: il rivestimento della vasca sarà di tonalità grigia o color sabbia .il bordo o solarium sarà realizzato con lastre di pietra locale o in cotto tradizionale.

Modalità attuative: intervento diretto con l'esecuzione della verifica del predetto progetto nel quadro della Verifica degli Effetti Ambientali di cui all'allegato 1 lettera B delle presenti norme.

Isolato 13 -

Area 1 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre-

Destinazioni: attività socio-culturali (biblioteca), abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via 28 Ottobre

Destinazioni: abitazione, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4–(unità edilizia) Via Corso Matteotti

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via Porta al Macello o Porta al Sole

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 –(unità edilizia) Via della Fornace

Destinazioni: abitazione, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio adiacente alla Via Taverne e la Via IV Novembre – P.za Garibaldi.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 7 –(unità edilizia) Via della Fornace

Destinazioni: abitazione, esercizi pubblici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

E' consentito l'ampliamento, limitatamente al piano terra, con una struttura mobile in legno e vetro dell'edificio denominato "La Palazzina" con accesso da Via Taverne. L'ampliamento è ammesso con superficie massima di mq. 45 con altezza massima di ml. 3,00.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 8 –(unità edilizia) Via della Fornace

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1 e D3B.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 14 -

Area 1 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio adiacente alla Via Taverne e la Via IV Novembre – P.za Garibaldi.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Conservazione dello stemma e portale in "arenaria"

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Conservazione del portale in mattoni e dello stemma in “arenaria”

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 7 –(unità edilizia) Via IV Novembre

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 8 –(unità edilizia) Via IV Novembre – Via Taverne

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, depositi, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Conservazione dello stemma e portale in “arenaria”

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 15 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Buggea - Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Buggea

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Buggea

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via Buggea

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Sostituzione edilizia del corpo di fabbrica contraddistinto dalla particella catastale 316 nella Tav. 3A, con possibilità di accorpamento all’edificio principale.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via Buggea

Destinazioni: socio-culturali e servizi, servizi della residenza, autorimesse, depositi, parcheggi verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia D1, D2 e sostituzione edilizia nell'ambito dell'area di pertinenza.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 16 - area 16 Via Cacciaconti

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

*E' consentita la realizzazione di un garage interrato nell'area contraddistinta da * (asterisco) nella Tav. 3 di R.U., nel limite massimo di mq. 30.*

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 17 - area 17 Via Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 18 - area 18 Via Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 19 - area 19 Via Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 20 - area 20 Via Rimembranza via Cupa

Destinazioni: chiesa (Oratorio di S. Maria della Neve)

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 21 - area 21 Via Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 22 - area 22 Via Cupa

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 23 - area 23 Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 24 - area 24 Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 25 - area 25 Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo C1, ristrutturazione edilizia D1 e D3B, nonché rialzamento della quota di imposta della copertura fino alla quota dell'edificio adiacente dell'isolato 24.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 26 - area 26 Via Piccolomini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, depositi, parcheggi

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C 1

Modalità di intervento: interventi diretti

2. Addizioni e completamenti dell'edificato esistente – Zone B - Zone C - (assimilabili alle zone territoriali omogenee B e C di cui al DM 1444/68)

D1''B''- Area posta all'inizio di Via Molino a Vento: intervento di demolizione e ricostruzione con destinazione: abitazione, attività commerciali, parcheggio, verde privato nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 2 piani fuori terra;
- volume massimo: uguale al volume esistente;
- distanza massima dalle strade e dai confini: ml. 5;
- caratteri tipo-morfologici: nel rispetto dell'art. 50, comma 1 delle N.T.A.

C1''A''-Area contigua con il tessuto periferico di Piazza della Libertà posta a valle della Via del Leccetello - **Area per Edilizia Residenziale Pubblica - PEEP**

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita tramite Piano Attuativo
Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 565

Volume massimo previsto: mc. 1.700.

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

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

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

(suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali)

D)- Invarianti interessate

(nessuna)

E)- Classe di fattibilità (elaborato 1 - fattibilità geologica)

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

C1''A''-R – In adiacenza dell'area C1''A''", area contigua con il tessuto periferico di Piazza della Libertà posta a valle della Via del Leccetello, è stata individuato l'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti oggetto di interventi di **Perequazione Urbanistica**, (disciplinati dall'art. 60 della L.R. 1/2005, dall'art. 16 del Decreto 09/02/2007 n. 3/R) e descritti all'art. 72 comma 5.1 delle presenti NTA. La zona C1A-R è individuata nella Tav. n. 3 di R.U. e prevede la possibilità di edificazione tramite recupero della s.l.p. derivante dalla demolizione di fabbricati e manufatti incongrui presenti nelle immediate vicinanze del centro Storico.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: edificazione tramite Intervento edilizio diretto
Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 365 (B7A: mq. 135; B7B: mq. 230)

Volume massimo previsto: mc. 1.100 (B7A: mc. 400; B7B: mc. 700)

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi interni al lotto: nel rispetto delle vigenti norme nella misura di 1 mq./10 mc. di volume edificato

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto unitario dell'area

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

(suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali)

D)- Invarianti interessate

(nessuna)

E)- Classe di fattibilità (elaborato 1 - fattibilità geologica)

C1''B'' – Area contigua con quella degli impianti sportivi, a valle di Via della Quercia, Via del Leccetello, S.P. 38.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale, uffici ed accessori; servizi della residenza; parcheggi, verde privato, verde pubblico attrezzato.

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: piano di lottizzazione

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 2.000

Volume massimo: mc. 6.000;

numero dei piani fuori terra: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

parcheggi pubblici: minima mq. 2.000

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo

Prevedere l'accesso all'area edificabile direttamente dalla strada S.P. n.38, conservando la continuità a valle tra piscina e parco. Prevedere altresì una nuova soluzione relativamente all'area a parcheggio ed area a verde attrezzato. Il Piano di Lottizzazione, nel rispetto delle vigenti norme, dovrà prevedere il calcolo delle aree pubbliche e la cessione delle aree stesse al Comune dell'area F2 in località Leccetello.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica .

Sistemazioni di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

(suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali)

D)- Invarianti interessate

(nessuna)

E)-Classe di fattibilità (elaborato 1 fattibilità geologica)

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

- b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

B2 “A” Area con edificio esistente – Via del Leccetello

Ampliamento di mc. 100
Distanza minima dalla strada : ml. 3
Distanza dai confini: ml. 3
E' esclusa la sopraelevazione.

Classe di fattibilità: Elaborato 1 fattibilità geologica.

B2 “B” Area con edificio esistente – Via del Leccetello

Ampliamento di mc. 250
L'ampliamento potrà essere realizzato unicamente recuperando il volume sottotetto attualmente inagibile.
Non sono ammesse variazioni di altezza del fabbricato, né delle coperture, né delle strutture portanti orizzontali e verticali.

Classe di fattibilità: Elaborato 1 fattibilità geologica.

B3 “A” – Area contigua con il tessuto edilizio lineare di Via del Molino a Vento, posta a monte della S.P. 38.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione edilizia

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori; servizi della residenza; parcheggi; verde privato; verde pubblico elementare

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: piano di lottizzazione con progetto unitario comprendente le previsioni dell'area edificata **B5”A”** oggetto di *riqualificazione*

Parametri :

volume massimo: mc. 2.000

numero dei piani fuori terra: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

parcheggi pubblici: superficie minima mq. 300

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo

verde pubblico attrezzato: massimo 10% della superficie territoriale dell'area.

La localizzazione del verde attrezzato sarà contigua con il verde attrezzato dell'area

B5”A”

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Riqualificazione del sistema urbano, sistemazione di aree di margine, consolidamento di funzioni, integrazione di standard.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, acqua, paesaggio, visuali.

D)- Invarianti interessate

nessuna

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo (allegato 1 A)

- a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate
b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

B3''B'' - Area a sud del Centro di Trequanda, all'interno dell'aggregato edilizio lineare tra Via del Molino a Vento e la S.P.38.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori; servizi della residenza; parcheggi; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto.

Parametri:

volume; massimo: mc. 2200

numero dei piani fuori terra: 2

distanza minima dalle strade, e dai confini: ml. 5

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto edilizio

Per il fabbricato contraddistinto con * nella Tav. 3 di R.U. è consentito il recupero per fini abitativi dei locali accessori posti al piano seminterrato, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e nel limite massimo di mc. 200 (s.u.l. mq. 65), a condizione che i locali possiedano i requisiti igienico-sanitari e che sia dimostrata la disponibilità di aree di parcheggio nella misura prescritta dalle norme vigenti, all'interno dell'area di pertinenza.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento del sistema urbano

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, acqua, paesaggio, visuali

D)- Invarianti interessate

nessuna

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico dell'intervento diretto tramite concessione edilizia o concessione edilizia convenzionata.

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

B3''C'' – Area di completamento posta all'interno dell'aggregato edilizio lineare tra Via del Molino a Vento e la S.P. 38.

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 265

Volume massimo previsto mc. 800.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2

Altezza massima: non superiore a quella dei lotti adiacenti

Distanza minima dalle strade, dai confini: ml. 5

Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10

B3''D'' - (area adiacente all'area edificabile D1''B'').

Prevede il recupero della vecchia conceria posta a valle dell'edificio esistente, con edificazione ad uso abitativo nel rispetto dei seguenti parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 135

volume massimo: mc. 400;

altezza massima: 2 piani fuori terra;

distanza massima dalle strade e dai confini: ml. 5;

caratteri tipo-morfologici: nel rispetto dell'art. 50, comma 1 delle N.T.A.

B1''A''-Area posta ad est del Centro Storico

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

La realizzazione degli interventi è subordinata alla demolizione di tutte le volumetrie attualmente esistenti nell'area ed alla stipula di un atto convenzionale contenente l'impegno del proprietario dei suoli al rispetto dei seguenti punti:

- calcolo delle aree pubbliche a verde e a parcheggio nel rispetto degli standards e cessione delle stesse aree all'Amministrazione Comunale.

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori, verde privato, verde pubblico attrezzato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa : piano di lottizzazione

Parametri

S.U.L. massima prevista: mq. 550

volume massimo: mc. 1.640 - corrispondenti ad un massimo di 6 alloggi

numero massimo dei piani: 2 (compreso il seminterrato)

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

distanza minima tra pareti finestrate: ml. 10

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

verde privato arborato: minimo 20% della superficie fondiaria

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

integrazione standard, sistemazione di aree di margine con eliminazione di manufatti incongrui

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, paesaggio, visuali, trame colturali

D)-Invarianti interessate

Centro Storico

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(Allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

B1''B''-Area posta a sud del Centro Storico, lungo Via Taverne

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: sostituzione edilizia con demolizione e spostamento dell'edificio

esistente e ampliamento volumetrico a destinazione: residenziale ed accessori; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuative: intervento edilizio diretto previa sottoscrizione di convenzione urbanistica edilizia in cui si pone a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un marciapiede prospiciente via Taverne lungo l'intero lotto di proprietà.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 100

Volume massimo previsto mc. 300.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade, dai confini: ml. 5

B4 "A" – Area contigua con il nucleo abitato denominato il Colombaio posto a sud dell'abitato di Trequanda. L'area è disciplinata altresì dalla scheda-norma n. 81-81a.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori; parcheggi, verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri

volume massimo: mc. 1.200 così suddivisi:

- B4"A"- 1 mc. 300 (S.U.L. massima prevista: mq. 100)

- B4"A"- 2 mc. 300 (S.U.L. massima prevista: mq. 100)

- B4"A"- 3 mc. 600 (S.U.L. massima prevista: mq. 200)

numero dei piani: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto edilizio

B)-Obiettivi della trasformazione urbanistica

consolidamento di funzioni

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, acqua, paesaggio, visuali, strutture storiche, trame colturali

D)- Invarianti interessate

paesaggio

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico dell'intervento diretto tramite concessione e concessione convenzionata

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

3. Riqualificazione di aree edificate e di strutture edilizie

B5“A”- Area edificata definita “zona di recupero”

A)-Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia ed urbanistica a destinazioni: abitative, ricettive, commerciali (esclusa la media e grande distribuzione) uffici, attività socio-culturali, viabilità e parcheggi, verde privato, verde pubblico attrezzato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: piano di recupero. Il piano attuativo sarà redatto con progetto unitario comprendente la previsione urbanistica dell’area contigua **B 3”A”**

Parametri

Volume massimo: uguale al volume fuori terra dell’edificio esistente

Numero massimo piani fuori terra: 2

Distanza minima dalle strade: ml. 5

Distanza minima dai confini: ml. 3 confini.

Parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

Parcheggi pubblici: superficie minima mq. 700

Verde pubblico attrezzato: massimo 10% della superficie territoriale dell’area.

La localizzazione del verde attrezzato sarà contigua con il verde attrezzato dell’area

B3”A”

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

riqualificazione di un’area edificata con un corpo di fabbrica estraneo rispetto ai caratteri tipo-morfologici del contesto; con funzioni incongrue, ancorché dimesse.

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Aree di rilevanza paesistica, visuali

D)- Invarianti interessate

paesaggio centro storico

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo (o a carico dell’intervento diretto tramite concessione e concessione convenzionata)

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

4. Percorsi pedonali e parcheggi

Creazione di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria anche in adiacenza di tracciati viari esistenti e parcheggi pubblici , realizzazione ed ampliamento dei seguenti parcheggi, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

- Percorso pedonale di collegamento con il Cimitero;

- percorso pedonale di collegamento con la zona artigianale di Pian delle Fonti;

- percorso pedonale, adiacente alla S.P. 38, di collegamento tra Via della Quercia – impianti sportivi e l’area-parco “il Leccetello”.

- Realizzazione del parcheggio adiacente a Via Piccolomini.

- Ampliamento del parcheggio esistente di via Cacciaconti

- Ampliamento del parcheggio esistente adiacente alla Scuola Media

- Percorsi pedonali e scalinate di Via IV Novembre. L’indicazione planimetrica dei percorsi riportata nella Tav. 3 è indicativa: il progetto esecutivo dell’opera pubblica potrà apportare modifiche di

posizionamento e di sviluppo dei percorsi stessi, all'interno delle particelle catastali individuate da apposita campitura nella stessa tavola di R.U.

- *Realizzazione di marciapiede in Via Taverne, in funzione della nuova struttura per attività socio culturali che il Comune sta realizzando.*

5. Insemediamento artigianale

D2 “A”-Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di nuova edificazione .

A)- Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione con destinazione: attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini verde privato, parcheggi, viabilità e spazi di manovra per automezzi con oneri a carico dei privati proprietari)

Modalità attuativa: piano di lottizzazione

Parametri

superficie coperta massima: mq. 2.000

Altezza massima: ml. 6,80

distanza minima dalle strade e dalle strade: ml. 5

parcheggi e spazi di manovra per automezzi: superficie minima mq. 300

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento dell’aggregato esistente.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, acqua, paesaggio, visuali

D)- Invarianti interessate

nessuna

E)- Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

D3 “A”- Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di completamento.

A)- Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: edificazione di completamento mediante ampliamento degli edifici esistenti

Destinazione: attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri

superficie coperta massima in aggiunta: mq. 900 da ripartire in proporzione alla superficie fondiaria

Altezza massima: ml. 8,50

distanza minima dalle strade : ml. 5 dalla strada di lottizzazione e ml. 10,00 dalla strada provinciale

distanza minima dai confini : ml. 5 . E’ ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza.

D4 “A”- Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di completamento.

A)- Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: edificazione di completamento mediante ampliamento degli edifici esistenti

Destinazione: attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri

superficie coperta massima in aggiunta: mq. 1000 ;

Altezza massima: ml. 6,50

distanza minima dalle strade : ml. 5 dalla strada di lottizzazione

distanza minima dai confini : ml. 5 .

D5 “A”- Area artigianale in località Pian delle Fonti (S.P. 38) con previsione di interventi di completamento.

A)- Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: edificazione di completamento mediante ampliamento degli edifici esistenti

Destinazione: attività artigianali ed accessori, depositi e magazzini

Modalità attuativa: intervento edilizio diretto

Parametri

superficie coperta massima: è consentito un ampliamento massimo di mq. 500

Altezza massima: ml. 6,50

distanza minima dalle strade : ml. 5 dalla strada di lottizzazione

distanza minima dai confini : ml. 5.

6. Attrezzature scolastiche

6.1 Scuola esistente (F4-R)

La scuola attualmente esistente a Trequanda in Via Taverne, contraddistinta nella Tav. 3 UTOE 1 – Trequanda con la sigla F4-R, presenta caratteristiche di valore architettonico scarso e risulta ormai insufficiente per le necessità della didattica.

A)- Descrizione dell’azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: ristrutturazione dell' edificio esistente con cambio di destinazione d'uso anche tramite interventi di sostituzione edilizia limitatamente alla demolizione dell’ultimo livello e ricollocazione del relativo volume in aderenza al fabbricato principale.

Destinazione: residenziali, turistico-ricettive, direzionali, commerciali (esclusa la media e grande distribuzione) attività socio-culturali.

Parametri:

volume massimo: pari a quello esistente

numero dei piani: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: 1,5 ml.

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto edilizio

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

riqualificazione di un’area edificata con un corpo di fabbrica inadeguato e di scarso valore rispetto ai caratteri tipo-morfologici del contesto.

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Aree di rilevanza paesistica, visuali

D)- Invarianti interessate

Paesaggio Centro storico

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

- b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

6.2 Area scolastica di progetto

Nell' area individuata nella Tav. 3 UTOE 1 – Trequanda e contraddistinta con la sigla F4* in prossimità degli impianti sportivi, è prevista la realizzazione di una nuova scuola comprendente:

- una sezione di scuola materna (n. 3 classi: 3-4-5 anni);
- una sezione di scuola elementare (n. 5 classi);
- una sezione di scuola media inferiore (n. 3 classi).
- *eventuale asilo nido*

Il progetto dell'opera pubblica sarà redatto e dimensionato in conformità con le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1975 e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

- area coperta < 1/3 dell'area totale
- rapporto tra area a parcheggio e volume dell'edificio > 1 mq. per 20 mc. di costruzione

Il progetto dovrà riferirsi a soluzioni che prendano a riferimento i criteri e le indicazioni della bio-architettura, in accordo con gli obiettivi energetici ed ambientali, proponendo materiali, tecniche costruttive ed impiantistiche innovative, seppur compatibili con i caratteri e l'identità dei luoghi,

1. Centro Storico di Petroio

Individuato nella Tav. 4A suddiviso in isolati ed aree, soggetto alle invariati di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Isolato 1 - area 1 (unità edilizia) Chiesa e canonica dei SS. Pietro e Paolo.

Destinazione: chiesa e canonica

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 2 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Salita Marri

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Salita Marri

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 –(unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, artigianato, commercio, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 7 –(unità edilizia) Via Lavagnini – Salita Marri.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, verde privato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

E' prevista la possibilità di realizzare una scala esterna con disegno e materiali da concordare con l'Amministrazione Comunale, in un'ottica di valorizzazione delle caratteristiche storiche dell'edificio.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 3 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Salita Marri

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Salita Marri

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Salita Marri

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 4 -

Area 1 – (unità edilizia) Via piazza S. Pietro

Destinazione: abitazione, attività socio-culturali e ricreative, servizi della residenza, commercio, artigianato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Piazza S. Pietro.

Destinazioni: abitazione, attività socio-culturali e ricreative, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Piazza S. Pietro.

Destinazioni: abitazione, attività socio-culturali e ricreative ,servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 5 - area 5 (unità edilizia) Palazzo Pretorio

*Destinazioni:*attività socio-culturali – museo della terra cotta , parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 6 - area 6 (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, attività socio-culturali e ricreative, ricettive, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 7 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1
Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Piazzetta

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 8 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Valgelata Vicolo del Forno

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, attività socio-culturali e sanitarie, commercio, artigianato, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Valgelata Vicolo del Forno

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, attività socio-culturali e sanitarie, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) Via Valgelata Vicolo del Forno.

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Previo intervento di sostituzione, con l'utilizzo di materiali più consoni, della struttura metallica posta a copertura del terrazzo contrassegnato nella Tav. 4A con *, è consentito il tamponamento della medesima struttura tramite infissi vetriati.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Via Valgelata Vicolo Valgelata

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 9 -

Area 1 – (unità edilizia) La Piazzola P.za Matteotti

Destinazione: abitazione, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) P.za Matteotti

Destinazioni: abitazione, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) P.za Matteotti

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) P.za Matteotti

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 10 -

Area 1 – (unità edilizia) P.za Matteotti (Torre di Petroio)

Destinazione: abitazione, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) P.za Matteotti (Teatro)

Destinazioni: abitazione, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) P.za Matteotti

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) P.za Matteotti (Palazzo, Torre del Cassero, Chiesa della Compagnia del Corpus Domini)

Destinazione: abitazione, servizi della residenza, attività socio-culturali, ricreative e religiose, commercio, artigianato, magazzini, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 7 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 8 –(unità edilizia) Via Gramsci.

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, verde privato. magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 11 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) P.za Matteotti Via Gramsci

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali, ricreative e religiose, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 – (unità edilizia) Via Gramsci Via Lavagnini

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 7 – (unità edilizia) Via Gramsci Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 12 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Vicolo S. Giorgio

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Vicolo S. Giorgio

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) Vicolo S. Giorgio.

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali, ricreative, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 – (unità edilizia) Via Gramsci

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1
Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 13 -

Area 1 – (unità edilizia) Via della Piazzola

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Vicolo S. Giorgio

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 14 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Vicolo della Fornace

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) Via Valgelata.

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali, ricreative, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 15 -

Area 1 – (unità edilizia) Vicolo S. Giorgio

Destinazione: abitazione, uffici, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Piave

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Piave

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 16 -

Area 1 – (unità edilizia) Vicolo S. Giorgio (Chiesa di S. Giorgio)

Destinazione: chiesa..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Valgelata

Destinazioni: abitazione, uffici, attività socio-culturali e ricreative.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 17 -

Area 1 – (unità edilizia) Via delle Scalette

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative e sanitarie, commercio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Vicolo delle Scalette

Destinazioni: abitazione, uffici, magazzino, artigianato. parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via delle Scalette (ex asilo)

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 18 - area 18 (unità Edilizia) Via delle Scalelle

Destinazioni: abitazione, uffici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 19 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Piave

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative, artigianato, commercio..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Piave Via delle Scalelle

Destinazioni: abitazione, uffici, esercizi pubblici, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Piave Via delle Scalette

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 – (unità edilizia) Via Piave Via delle Scalette

Destinazione: abitazione, uffici, servizi della residenza, attività socio-culturali, ricreative, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 20 - area 20 (unità edilizia) Via Piave Via delle Scalette (ex fornace)

Destinazione: abitazione, uffici, attività socio-culturali, ricreative, commercio, artigianato, verde privato.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 21 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, servizi di uso pubblico, magazzini, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza e di uso pubblico, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza e di uso pubblico, commercio, artigianato, magazzino.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 22 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Lavagnini

Destinazioni: abitazione, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 23 - Area 23 –(unità edilizia) P.zza IV Novembre

Destinazioni: scuola, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.. ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 24 - area 24 –(unità edilizia) P.zza IV Novembre Via della Pianata

Destinazioni: abitazione, attività sanitarie e uffici, attività commerciali, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1.. ristrutturazione D1

Modalità di intervento: interventi diretti

2. Addizioni e completamenti dell'edificato esistente – Zone B - Zone C - (assimilabili alle zone territoriali omogenee B e C di cui al DM 1444/68)

B2”A” – Area contigua con il tessuto periferico posto in loc. Casino di Sotto (Via della Libertà).

Volume massimo previsto: mc. 750.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione tramite intervento diretto.

Destinazioni: abitazioni ed accessori, servizi della residenza, parcheggi, verde privato.

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

C1”A” – Area adiacente al tessuto edilizio sulla S.P. 71 in loc. Pietrafitta.

S.U.L. massima prevista: mq. 1.000

Volume massimo previsto: mc. 3.000.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita tramite Piano Attuativo

Destinazioni: abitazioni ed accessori, servizi della residenza, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” nonché della L.R.39/2005 “Disposizioni in materia di energia”.

C1”B” - Area lungo la S.P. 71 contigua con il tessuto periferico in loc. Casino di Sotto (Via della Libertà) - **Lotto a completamento dell’esistente PEEP** per alloggi di Edilizia Economica Popolare

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita con intervento edilizio diretto.

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.

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 335

Volume massimo previsto: mc. 1.000.

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

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

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B3 “A” - Area posta lungo la S.P. 71 in Loc. Meleto

Volume massimo previsto: mc. 700.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione tramite intervento diretto nel rispetto delle presenti norme.

Destinazioni: abitazioni e accessori, parcheggi, verde privato.

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

B2”B” – E' ammesso l'ampliamento di mc. 800 (volume massimo) dell'edificio destinato a ristorante, contraddistinto al NCT Foglio 54 Part. 13

Destinazione: abitazione, accessori, parcheggio, verde privato, turistico-ricettiva.

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

B2”C” – lotto di completamento via della Libertà

S.U.L. massima prevista: mq. 100

Volume massimo previsto: mc. 300

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.

B2”D” - lotto di completamento Via della Libertà

S.U.L. massima prevista: mq. 100

Volume massimo previsto: mc. 300

Intervento diretto. Destinazione: abitazione ed accessori

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

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.

B3”B” – Area per impianti tecnologici posta lungo la strada Comunale di Salimbeni.

E’ consentita la realizzazione di una centrale telefonica.

Volume massimo: mc. 100

Classe di fattibilità: : elaborato 1 fattibilità geologica

B3”C” – Lotto di completamento Via Madonnino dei Monti

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale e accessori; verde privato

Modalità attuative: intervento edilizio diretto

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 335

Volume massimo previsto mc. 1.000.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2

Altezza massima: ml. 6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

B3”D” – Ampliamento di edificio esistente (escluso sopraelevazione) volume massimo mc. 400

Intervento diretto. Destinazione: abitazione ed accessori

L’edificazione non dovrà superare ml. 1,00 rispetto all’attuale gronda del tetto dell’edificio.

Distanza minima dai confini e dalla strada : ml. 3,00 .

B3”E” – Sopraelevazione di un piano di un manufatto esistente volume massimo mc. 450

(Altezza massima: ml. 4,00)

Distanza minima dai confini (lato Via Salimbeni): ml. 3,00 in allineamento con altri edifici prospicienti la stessa via.

Intervento diretto. Destinazione: abitazione ed accessori

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

3. Percorsi pedonali e parcheggi.

Creazione di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria anche in adiacenza di tracciati viari esistenti e parcheggi pubblici e realizzazione di parcheggi nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

- percorso pedonale e ciclabile, adiacente alla S.P. 71, di collegamento con il Madonnino dei Monti;
- parcheggio a servizio del Centro Storico previsto sul versante nord;
- parcheggio a servizio degli impianti sportivi della zona per il gioco e lo sport F7* lungo la S.P. 71, ove è prevista anche la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta di camper e caravan, da attuare secondo il progetto esecutivo dell'opera pubblica.
- parcheggio lungo la Strada Comunale di Salimbeni a servizio del tessuto periferico consolidato di Via della Libertà.

4. Insediamenti artigianali

COMPARTO SOTTOZONE D1”D”- D2”B”- D1”E “- D2”C”

1 - Attuazione delle previsioni

Gli interventi consentiti dal vigente R.U. per le sottozone DID - D2B - DIE -D2C si attuano mediante la redazione di piano unitario d'intervento convenzionato (PUI) esteso a tutta l'area individuata come comparto relativo alle sottozone d'intervento sopraccitate. Il PUI è approvato dal Consiglio Comunale previa acquisizione dei pareri favorevoli della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio e diventa operativo con l'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione e della stipula della prescritta convenzione.

Il PUI disciplinerà le caratteristiche, le modalità e la temporalità dei singoli interventi previsti per ogni sottozona e di quelli comuni sia infrastrutturale che di tutela ambientale.

Il PUI e i singoli progetti di ogni sottozona dovranno essere redatti sia in conformità delle prescrizioni e limiti urbanistici previsti per le singole sottozone che secondo gli indirizzi e prescrizioni generali di tutela come risultanti dalla VAS allegata al RU e dalle presenti norme. Gli standards pubblici derivanti dall'eventuale incremento del carico urbanistico previsti nel rispetto del DM 1444/1968 potranno essere realizzati o monetizzati su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

2 - Requisiti richiesti in relazione alle condizioni di fragilità ambientale e di tutela delle risorse presenti

Risorse idriche: falda acquifera, sorgenti e pozzi

La tutela della vulnerabilità delle risorse dovrà costituire un obiettivo primario del PUI e dei progetti e tutti gli interventi di qualsiasi natura devono assicurare e sono subordinati al mantenimento della consistenza e purezza delle falde acquifere.

Ogni previsione e localizzazione di nuovi edifici o ampliamenti o infrastrutture dovrà essere definita con specifica considerazione di tali risorse e le realizzazioni concesse dovranno rispettare le limitazioni e adottare gli accorgimenti opportuni come risultanti dalle prescrizioni della VAS allegata al RU.

Gli interventi non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali dei luoghi, e dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica e idrogeologica allegata al RU, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia (D.M. 11/3/1988 e successive circolari applicative dei LL.PP.).

In particolare ai fini della salvaguardia delle risorse idriche è prescritto che:

- a- durante le fasi di movimenti terra dovrà essere garantito il normale deflusso delle acque meteoriche ed evitate possibili cause di ristagno delle acque.
- b- durante le fasi di attività dovranno essere previsti idonei sistemici raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia provenienti dai piazzali.
- c- le acque provenienti dal ciclo produttivo e dagli scarichi civili o assimilati dovranno essere depurate mediante idonei impianti di depurazione biologica.

I complessi vegetazionali

Nei complessi vegetazionali esistenti e previsti di nuovo impianto gli interventi devono assicurarne la biodiversità tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, stabilendo le seguenti indicazioni:

- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo quali: filari di alberi, cespugli, ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela delle biodiversità e della fauna;

- mantenimento e ripristino di percorsi pedonali;
- protezione e ricostruzione delle alberature lungo la strada principale;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

Le essenze tipiche locali a cui fare riferimento sono a titolo esemplificativo le seguenti:

Alberi e Arbusti:

Ginepro, Rovo di macchia, Alloro(Lauro), cipresso toscano, Fico selvatico, Ginestra odorosa, Ginestra spinosa, Rosmarino, Sughere, Leccio ,Cerro, Edera, Corbezzolo, Fillirea, Scopa, Olivastro, salvia, lavanda, melograno ecc.

Erbe:

Menta, Ruta, Nepitella, Mesembriantemo, Finocchio selvatico, Critmo, Cachile, Canna gentile.

Qualora, per motivi oggettivi, si debba provvedere alla riduzione di formazioni arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari superficie di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con piante della stessa specie o comunque autoctone. II

Paesaggio

Il paesaggio dell'ambito d'intervento costituisce risorsa ai fini della conservazione dei caratteri strutturali, tipologici e degli assetti morfologici locali.

Gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulla qualità del paesaggio e in particolare dovranno prevedere principalmente:

1. Localizzazioni compatibili con la natura del suolo e con le risorse vegetazionali.
2. Uso di materiali costruttivi tradizionali e tipici dei luoghi preferibilmente biocompatibili;
3. Caratteristiche delle finiture degli edifici tali da garantire un impatto ambientale minimo, tenendo conto delle dimensioni dei fabbricati e alcune destinazioni degli interventi.

Le coperture dovranno essere realizzate con materiali che cromaticamente si avvicinano ai colori del paesaggio (rosso - bruni) o realizzate con materiali naturali o laterizi.

Le facciate dovranno essere previste con intonaci tinteggiati con vernici biocompatibili e/o rivestimenti in cotto facciavista o pietrame, le finiture dovranno essere in rame, infissi in legno o acciaio o alluminio verniciato.

4. Interventi di miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo.

In particolare il PUI e i progetti dovranno contenere uno studio specifico sulla riqualificazione ambientale e il ripristino del paesaggio e la realizzazione degli interventi di miglioramento e mitigazione degli effetti prodotti dagli interventi stessi nel paesaggio circostante e in particolar modo nei coni di visuale principali.

In particolare dovrà essere:

- a - valutata la ricostituzione e il ripristino del versante sud della collina, modificato dagli interventi di escavazione in epoche passate, con sistemi di ingegneria naturalistica e nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle presenti norme per i complessi vegetazionali.

Tale ricostituzione del versante deve assicurare la riduzione della visibilità degli interventi dalla visuale di Petroio.

- b - prevedere la rinaturalizzazione delle scarpate e delle aree scoperte, non indispensabili alle attività , sia esistenti che previste con sistemi di ingegneria naturalistica e nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni delle presenti norme per i complessi vegetazionali.

I nuovi manufatti non devono sostanzialmente incidere sullo sky-line esistente.

Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori.

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere progettati al fine di ridurre i consumi energetici usando materiali, le migliori tecnologie avanzate presenti sul mercato.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno prevedere inoltre:

- a) Conservazione degli elementi tipologici costruttivi e decorativi di maggior rilievo.
- b) Demolizione di superfetazioni contrastanti con l'impianto originario e non congruenti con i caratteri del paesaggio. E' ammesso comunque per necessità derivanti dalle singole funzioni e

destinazioni degli edifici l'inserimento di elementi architettonici quali loggiati, pensiline, tettoie, ecc. e elementi di finitura caratteristici quali, frontoni, marcapiani, archi ecc.
Nelle aree di pertinenza degli edifici si dovrà prevedere il mantenimento della morfologia del suolo attraverso la formazione di quinte vegetazionali di interesse ambientale e la tutela dei coni visivi più significativi.

La viabilità e piazzali

Nelle sottozone è consentita la realizzazione di recinzioni al fine della sicurezza delle strutture produttive. Tali recinzioni dovranno essere realizzate con sistemi congrui con l'ambiente circostante e i valori paesaggistici.

3 - Impianti tecnologici

Ai fini di assicurare un buon livello di tutela ambientale e di contenimento dei consumi energetici è necessario che:

- a- le attività siano provviste di un idoneo sistema di depurazione delle acque reflue ivi compreso il trattamento delle acque di prima pioggia dei piazzali
- b- le attività produttive con emissioni in atmosfera devono assicurare il rispetto dei parametri e delle soglie massime relativamente agli scarichi prodotti.
- c- devono essere valutate e previste le eventuali possibili opportunità di riduzione dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili quali la cogenerazione con gas metano e il fotovoltaico.

4 - Destinazione d'uso e caratteristiche urbanistiche

Le destinazioni d'uso ammesse, intese come il complesso delle funzioni previste e ammesse, nelle singole sotto zone sono: industriale, residenziale, commerciale.

E più specificatamente:

Industriale: Attività produttive e di deposito e vendita di materiale ivi compreso la commercializzazione e la vendita dei prodotti;

Residenziale: Residenze permanenti e temporanee pertinenziali agli edifici e connesse all'esigenze di presidio dell'attività produttive e di foresteria;

Commerciale: Attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti connessi all'attività di produzione del "cotto" e connesse all'attività edilizia fino ad una superficie di vendita di mq. 400.

Sottozona D1D

E' destinata ad attività produttiva industriale e artigianale con ampi spazi, anche all'aperto, commerciali per mostre e vendite dei prodotti e locali ad uso abitativo o foresteria della superficie massima utile di mq. 100.

Sono consentiti:

- 8. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- 9. ampliamenti per interventi di rinnovo e/o ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi anche finalizzati al risparmio energetico, per adeguamento della dotazione di parcheggi, di spazi di mostra e deposito e della viabilità, per adeguamenti alle normative della sicurezza e dell'igiene nei luoghi di lavoro nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente. Gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia e ampliamento dovranno essere effettuati con le prescrizioni, gli indirizzi e le caratteristiche seguenti e nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.
- 10. Distanza dai fabbricati :
 - a - tra pareti finestrate mt. 10 ;
 - b - tra pareti non finestrate mt. 5 ;
 - c - in aderenza con fabbricati esistenti o di progetto
- 11. Distanza dai confini :

- a - di proprietà mt. 5
- b - dalla strada provinciale : in allineamento con l'edifici esistenti o arretrata rispetto a questi ;
 - Caratteristiche edificio :

Sia nel restauro che negli eventuali interventi di ristrutturazione / sostituzione edilizia o ampliamento si dovrà, in sede progettuale , alla qualificazione e al ripristino delle coerenze dei fabbricati sia per tipologia che per materiali ottenendo soluzioni che favoriscano l'inserimento degli stessi nel paesaggio circostante e con gli altri interventi edilizi previsti nel comparto.

Sottozona D2B

E' destinata ad attività produttive industriali e artigianali con depositi e mostra all'aperto dei prodotti. Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici: Superficie coperta massima mq. 1.000

Numero piani n° 2

Altezza massima mt. 8,50 escluso impianti tecnici

Pensiline in aggetto fino a mt. 3,00 senza costituire superficie coperta ;

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati con le prescrizioni e con gli indirizzi e le caratteristiche seguenti e nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo

12. Distanza dai fabbricati :

- a - tra pareti finestrate mt. 10 ;
- b - tra pareti non finestrate mt. 5 ;
- c - in aderenza con fabbricati esistenti o di progetto

13. Distanza dai confini :

- a - di proprietà mt. 5
- b - dalla strada provinciale : mt. 10 ;

14. Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree endemiche nella misura del 10%, poste sul fronte strada principale e sul retro a ricucitura dell'area boscata confinante ;

15. Caratteristiche edificio :

- a - finiture superficiali esterne in cotto o pietra locale , intonaco tinteggiato ;
- b – infissi in acciaio/alluminio verniciato in colori coerenti con quello delle superfici dell'edificio ;
- c- gronda e ornamenti sagomati tinteggiati o in rame ;

Le quote di imposta dei piazzali e del piano terra dell'edificio dovranno essere coerenti con quelle dei piazzali esistenti nelle zone D1D e con quelle della zona D2C

Sottozona D1E

E' destinata ad attività produttive e commercio all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti connessi all'attività edilizia.

E' consentito anche il deposito e la mostra dei prodotti all'aperto avendo cura di schermare la vista dalla viabilità principale con idonei sistemi naturali o artificiali con elevate caratteristiche architettoniche.

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- ampliamenti per interventi di rinnovo e/o ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi anche finalizzati al risparmio energetico, per adeguamento della dotazione di parcheggi, di spazi di mostra e deposito e della viabilità, per adeguamenti alle normative della sicurezza e dell'igiene nei luoghi di lavoro nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente.

Gli interventi di sostituzione edilizia e ampliamento dovranno essere effettuati con le prescrizioni e gli indirizzi e le caratteristiche seguenti e nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

16. Distanza dai fabbricati :

- a - tra pareti finestrate mt. 10 ;
- b - tra pareti non finestrate mt. 5 ;
- c - in aderenza con fabbricati esistenti o di progetto

17. Distanza dai confini :

- a - di proprietà mt. 5
- b - dalla strada provinciale : mt. 10 ;

18. Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree endemiche nella misura del 10%, poste sul fronte strada principale ;

19. Caratteristiche edificio :

- a - finiture superficiali esterne in cotto o pietra locale ;
- b - infissi in acciaio/alluminio verniciato in colori coerenti con quello delle superfici dell'edificio ;
- c- gronda e ornamenti in calcestruzzo tinteggiato ;

Sottozona D2C

E' destinata ad attività produttive, industriali ed artigianali con depositi e mostre all'aperto dei materiali.

Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici: Superficie coperta massima mq. 2.000

Numero piani n° 2

Altezza massima mt. 8,50

Pensiline in aggetto fino a mt. 3,00 senza costituire superficie coperta.

Impianti tecnici quali centrale termica e cabina Enel senza costituire superficie coperta .

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere effettuati con le prescrizioni e con gli indirizzi e le caratteristiche seguenti e nel rispetto delle disposizioni generali del presente articolo.

20. Distanza dai fabbricati :

- a - tra pareti finestrate mt. 10 ;
- b - tra pareti non finestrate mt. 5 ;
- c - in aderenza con fabbricati esistenti o di progetto

21. Distanza dai confini :

- a - di proprietà mt. 5 ;

22. Aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree endemiche nella misura del 25% ;

23. Caratteristiche edificio:

- a - finiture superficiali esterne in cotto o pietra locale, intonaco tinteggiato ;
- b - infissi in acciaio/alluminio verniciato in colori coerenti con quello delle superfici dell'edificio ;
- c- gronda e ornamenti sagomati tinteggiati o in rame.

5. Zone di Recupero Artigianale

5.1 Area artigianale D1B-R

In conformità con le disposizioni ed i contenuti previsti dall' art. 73 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico individua tra gli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero la zona artigianale contrassegnata con la sigla D1B-R di Petroio, posta in Loc. Poggio Martini

Il P. di R. attuerà il recupero degli immobili e dei complessi edilizi all'interno di ambiti attualmente connotati da condizioni di degrado, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica.

L'unità minima di intervento è costituita dall'intero ambito individuato e comprende insieme di edifici e di aree libere, sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale.

I contenuti del piano di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree oggetto di intervento nel rispetto delle normative vigenti.

Destinazioni previste:

Artigianali, commerciali, espositive, di servizio, per la formazione, sociali e ricreative.

Sono escluse funzioni residenziali che restano localizzate nel podere Poggio Martini (scheda-norma n. 110).

Indirizzi progettuali:

- gli edifici dovranno avere forme semplici e dovranno essere costruiti con materiali tradizionali naturali (mattoni, pietra, legno)
- le coperture saranno realizzate con manto di tegole e coppi o con tetti verdi;
- sarà previsto l'uso di impianti solari e fotovoltaici;
- è prevista la realizzazione di sistemazioni idrauliche e dei muri di contenimento, a garanzia della stabilità dei suoli 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 sono progettate ed attrezzate per un adeguato controllo delle emissioni di inquinanti, e sono caratterizzate dalla gestione unitaria ed integrata delle infrastrutture e dei servizi in modo da garantire:

- a) la prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- b) la tutela della salute e della sicurezza;
- c) 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;
- d) modalità sostenibili per la logistica, l'accessibilità e la mobilità interna ed esterna.

Parametri edilizi:

Volume massimo: pari a quello esistente

Altezza massima: ml.6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 10

Superfici a parcheggio: nel rispetto delle vigenti norme

Superficie minima di verde arborato: 20% della sup. territoriale con essenze arboree autoctone in riferimento all'elenco dell'Art. 57 delle N.T.A.

5.2 Area artigianale D1C-R

In conformità con le disposizioni ed i contenuti previsti dall' art. 73 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico individua tra gli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero la zona artigianale contrassegnata con la sigla D1C-R di Petroio, posta alla confluenza della S.P. n.71 di Pietrafitta con la S.P. n.57 del Renello.

Il P. di R. attuerà il recupero degli immobili e dei complessi edilizi all'interno di ambiti attualmente connotati da condizioni di degrado, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica.

Il piano di recupero prevede destinazioni compatibili con le finalità di riqualificazione e con gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico dell' ambito territoriale: si prevede la realizzazione di una area per la produzione, la promozione e lo sviluppo del sistema artigianale locale, i cui processi siano gestiti in modo da garantire una qualità ambientale complessivamente elevata, in una prospettiva di sviluppo sostenibile del territorio.

L'intera area è stata divisa in due unità minime di intervento, individuate nella Tav. 4 di R.U., in considerazione del fatto che la prima ricomprende edifici in disuso e la seconda attività ancora in essere.

I contenuti del piano di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree oggetto di intervento.

Elaborati e contenuti del Piano di Recupero:

- descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili, comprensiva dell'elenco dei proprietari, del piano particellare e delle planimetrie in scala adeguata che illustrino lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
- relazione illustrativa degli obiettivi del piano e delle modalità di conseguimento, che comprenda l'individuazione dei soggetti operatori e le modalità di convenzionamento;
- elaborati cartografici in scala adeguata contenenti il rilievo degli immobili e delle aree e indicanti i tipi di intervento, gli edifici o le parti di essi eventualmente destinati alla demolizione, le nuove unità funzionali, gli assetti di massima degli edifici, i tipi edilizi e le tecnologie da adottare, nonché gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico;
- convenzioni-tipo;
- relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- norme tecniche di attuazione del Piano di recupero e programma di attuazione, con indicazione di modalità, tempi e finalità degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.

Destinazioni previste:

Centro funzionale integrato per possibili destinazioni: artigianali, commerciali, espositive, di servizio, per la formazione, sociali e ricreative.

Sono escluse funzioni residenziali, se non collegate alla vigilanza e alla custodia del complesso con la possibilità di realizzare un alloggio di volume massimo di mc. 300.

Indirizzi progettuali:

- gli edifici dovranno avere forme semplici e dovranno essere costruiti con materiali tradizionali naturali (mattoni, pietra, legno)
- le coperture saranno realizzate con manto di tegole e coppi o con tetti verdi;
- sarà previsto l'uso di impianti solari e fotovoltaici;
- il progetto dovrà prevedere spazi di corredo all'aperto concepiti come luoghi di incontro e di socializzazione;
- 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.71 di Pietrafitta 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 sono progettate ed attrezzate per un adeguato controllo delle emissioni di inquinanti, e sono caratterizzate dalla gestione unitaria ed integrata delle infrastrutture e dei servizi in modo da garantire:

- a) la prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- b) la tutela della salute e della sicurezza;
- c) 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;
- d) modalità sostenibili per la logistica, l'accessibilità e la mobilità interna ed esterna.

Parametri edilizi:

Volume massimo: pari a quello esistente

Altezza massima: ml.6,50

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5,00

Superfici a parcheggio: nel rispetto delle vigenti norme

Superficie minima di verde arborato: 20% della sup. territoriale con essenze arboree autoctone in riferimento all' elenco dell'Art. 57 delle N.T.A.

“Viene fatto notare che la previsione di un intervento di recupero unitario sulle due aree possa essere reso improbabile causa il frazionamento della proprietà fondiaria riconducibile a più soggetti e che quindi il disinteresse di uno possa condizionare la necessità intervento dell'altro.

Per quanto sopra si osserva che le previsioni normative relative all'area in oggetto possano essere integrate prevedendo, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere attraverso il piano di recupero, la possibilità di intervenire attraverso la redazione di un progetto unitario di cui all'art. 46 comma 5 delle NTA, attuabile su iniziativa anche di un solo soggetto interessato, con più unità di intervento anche in tempi diversi.”

6. Attrezzature scolastiche

Scuola materna esistente (F3-R)

La scuola materna attualmente esistente a Petroio in Piazza IV Novembre, contraddistinta nella Tav. 4 UTOE 2 – Petroio Madonnino dei Monti con la sigla F3-R, in previsione della realizzazione di un nuovo nucleo scolastico nel capoluogo di Trequanda (zona F4* della Tav. 3 – UTOE 1 Trequanda), non sarà più utilizzata secondo la destinazione attuale.

Si prevede pertanto la possibilità di ristrutturazione e di riutilizzo del fabbricato.

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: ristrutturazione dell' edificio esistente con cambio di destinazione d'uso.

Destinazione: residenziali, socio-culturali, turistico-ricettive, direzionali, commerciali (esclusa la media e grande distribuzione).

Parametri:

volume massimo: pari a quello esistente

numero dei piani: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto edilizio

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

riqualificazione di un' area edificata non più utilizzabile con la destinazione attuale

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Aree di rilevanza paesistica

D)- Invarianti interessate

Paesaggio Centro storico

E)-Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1 A)

- a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate
- b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

Art. 49 - **UTOE 3 Castelmuzio.**

1. Centro Storico di Castelmuzio.

Individuato nella Tav. **5A** suddiviso in isolati ed aree, soggetto alle invariati di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Isolato 1 -

Area 1 (unità edilizia) Chiesa di S. Maria Assunta

Destinazione: chiesa e canonica

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 (unità edilizia) Oratorio della Confraternita, Museo d'arte sacra

Destinazione: attività socio-culturali e religiose

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Isolato 2 -

Area 1 – (unità edilizia) Via Buozzi Via Milanese.

Destinazione: abitazione, attività ricettive, esercizi pubblici, servizi della residenza, commercio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1

Modalità attuative: interventi diretti

Area 2 – (unità edilizia) Via Buozzi Via Milanese.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Buozzi Via Milanese.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Via Buozzi Via Milanese.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 –(unità edilizia) Via Buozzi Via Milanese.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 3 -

Area 1 –(unità edilizia) Via della Compagnia - angolo Via Filarmonica

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, attività socio-culturali e ricreative, commercio, artigianato, magazzino, verde privato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via della Compagnia

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via della Compagnia

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 4 -

Area 1 –(unità edilizia) Via della Compagnia - angolo Via Filarmonica

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via della Compagnia

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via della Compagnia

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) Vicolo Castel Mozzo.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5 – (unità edilizia) Vicolo Castel Mozzo.

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 – Area 7 -(unità edilizia) Vicolo Castel Mozzo – Via delle Mura

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, servizi pubblici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 5 -

Area 1 –(unità edilizia) P.za della Pieve – Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizi) P.za della Pieve – Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) . Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5–(unità edilizia) .P.za S. Bernardino da Siena

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

E' ammesso il collegamento esterno, tramite scala, tra i due piani dell'edificio.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 6 -

Area 1 –(unità edilizia) P.za della Pieve - Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi pubblici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizi) Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi pubblici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) . Via Matteotti - Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 7 -

Area 1 –(unità edilizia) Via S. Maria della Scala

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizi) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Matteotti

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) . Via Matteotti – Vicolo dei Cacciatori

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5–(unità edilizia) .Vicolo dei Cacciatori

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 6 –(unità edilizia) Via Matteotti – angolo Vic.lo Santucci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi pubblici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 7 –(unità edilizi) Vicolo Santucci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi pubblici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 8 –(unità edilizia) Vicolo Santucci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, esercizi pubblici, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 8 -

Area 1 –(unità edilizia) Via Matteotti – Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino..

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 2 –(unità edilizia) Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzini, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 3 –(unità edilizia) Via Buozzi Vicolo Santucci

Destinazioni: abitazione, uffici, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio.

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 4 –(unità edilizia) . Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 5–(unità edilizia) .Via Buozzi

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, verde privato, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 9 - Area 9 –(unità edilizia) . Strada com. di S.Anna

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 10 - Area 10 –(unità edilizia) . Strada com. di S.Anna

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1 e D5 con addizioni funzionali per la realizzazione o implementazione di volumi accessori dell'abitazione nella misura massima di 80 mc.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 11 - Area 11 –(unità edilizia) . Strada com. di S.Anna

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Area 11 bis –(unità edilizia) . Strada com. Via della Trove

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1, D2, D3A, D5, sostituzione edilizia , ampliamento volumetrico max 60 mc.

- distanza minima tra edifici con pareti finestrate: ml. 10

- distanza minima tra edifici : ml. 3

- distanza dalle strade e dai confini : ml. 1,5

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 12 - Area 12 –(unità edilizia) . Strada com. di S.Anna

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 13 - Area 13 –(unità edilizia) . P.za S. Bernardino da Siena (P.za IV Novembre)

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 14 - Area 14 –(unità edilizia) . Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 15 - Area 15 –(unità edilizia) . Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 16 - Area 16 –(unità edilizia) . Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 17 - Area 17 –(unità edilizia) . Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 18 - Area 18 –(unità edilizia) . Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 19 - Area 19 –(unità edilizia) Via della Rimembranza

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 20 - Area 20 –(unità edilizia) . Via del Leccetello

Destinazioni: abitazione, servizi della residenza, commercio, artigianato, magazzino, parcheggio
Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.
Modalità di intervento: interventi diretti

Isolato 21 - Area 21 –(unità edilizia) . Via del Leccetello

Destinazioni: scuola elementare

Tipo di intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro C1, ristrutturazione D1.

Modalità di intervento: interventi diretti

2. Completamenti dell'edificato esistente – Zona B – (assimilabile alla zona territoriale omogenea B di cui al DM 1444/68)

C1 “A” – Area contigua con il tessuto di Via della Repubblica ad ovest del centro storico – **Area per edilizia residenziale pubblica - PEEP**

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita tramite Piano Attuativo
Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 200

Volume massimo previsto: mc. 600.

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

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

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Classe di fattibilità: elaborato 1 fattibilità geologica

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

(suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali)

D)- Invarianti interessate

(nessuna)

E)- Classe di fattibilità (elaborato 1 - fattibilità geologica)

F)-Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre

e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte

C1”A”-R – In adiacenza dell'area C1”A”, area contigua con il tessuto di Via della Repubblica ad ovest del centro storico, è stata individuato l'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti oggetto di interventi di **Perequazione Urbanistica**, (disciplinati dall'art. 60 della L.R. 1/2005, dall'art. 16 del Decreto 09/02/2007 n. 3/R) e descritti all'art. 72 comma 5.2 delle presenti NTA.

La zona C1A-R è individuata nella Tav. n. 5 di R.U. e prevede la possibilità di edificazione tramite recupero della s.l.p. derivante dalla demolizione di fabbricati e manufatti incongrui presenti nelle immediate vicinanze del centro Storico.

A)-Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: edificazione tramite Intervento edilizio diretto

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 405 (B7C: mq. 70; B7D: mq. 70; B7E: mq. 265)

Volume massimo previsto: mc. 1.200 (B7C: mc. 200; B7D: mc. 200; B7E: mc. 800)

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi interni al lotto: nel rispetto delle vigenti norme nella misura di 1 mq./10 mc. di volume edificato

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto unitario dell'area.

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C)-Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

(suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali)

D)- Invarianti interessate

(nessuna)

E)- Classe di fattibilità (elaborato 1 - fattibilità geologica)

B3''A'' - Area posta ad ovest del Centro Storico adiacente al "tessuto edilizio periferico" individuato dalla Via degli Etruschi.

L'area destinata a "verde pubblico e sport" adiacente all'area B3A potrà essere utilizzata per quanto strettamente necessario come accesso alla zona fabbricabile adiacente.

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori di servizio della residenza; parcheggi; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: Intervento convenzionato che preveda la cessione all'Amministrazione comunale di aree a verde pubblico e parcheggi

Parametri

S.U.L. massima prevista: mq. 330 in aggiunta al recupero degli annessi esistenti

Volume massimo: mc. 1.000

Numero dei piani: 2

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento del sistema urbano.

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

acqua, flora, visuali, Centro Storico, aree di rilevanza paesistica.

D)- Invarianti interessate

Paesaggio, Centro Storico

E)-Classe di fattibilità : allegato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico dell'intervento diretto tramite concessione e concessione convenzionata.

(allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte.

c) *Il progetto dovrà dimostrare che da esso non scaturisca alcun rimodellamento del suolo e riduzione della capacità di invaso della rete scolante, e che sia tutelata la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.*

B3''B'' – Area posta ad ovest del Centro Storico.

L'edificio esistente presenta caratteristiche architettoniche, tipologiche e materiche disomogenee e non consone al contesto. Gli interventi sono volti al riordino delle coperture riportando l'edificio ad un assetto formale più in armonia con l'adiacente centro storico.

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia e ampliamento di edificio esistente a destinazione: residenziale ed accessori di servizio della residenza; parcheggi; verde privato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50.

Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.

Modalità attuativa: Intervento edilizio diretto

Parametri

S.U.L. massima prevista: mq. 70

Volume massimo in ampliamento: mc. 200

Numero dei piani: 2

Distanza minima dalle strade e dai confini: uguale all'esistente

Parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

B)-Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Riordino e completamento del sistema urbano.

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Visuali, Centro Storico

D)- Invarianti interessate

Centro Storico

E)-Classe di fattibilità : allegato 1 fattibilità geologica

B2”A”-Area posta ad ovest del Centro Storico contigua con il “tessuto edilizio periferico” individuato dalla Via della Repubblica.

A)- Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Tipo di intervento: nuova edificazione a destinazione: residenziale ed accessori, servizi della residenza, parcheggi, verde privato, verde pubblico attrezzato

Caratteri tipologici e morfologici: indirizzi di cui al successivo art. 50

Modalità attuativa: piano di lottizzazione

Parametri

volume massimo: mc. 2.500

numero dei piani: 2

distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

parcheggi privati: nel rispetto delle vigenti norme

Parcheggi pubblici: superficie minima mq. 300

Verde pubblico attrezzato: massimo 10% della superficie territoriale dell'area.

B)- Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Completamento del sistema urbano.

C)- Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

suolo, acqua, paesaggio, visuali.

D)- Invarianti interessate

Paesaggio

E)- Classe di fattibilità: allegato 1 fattibilità geologica

F)- Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

(Allegato 1 A)

a)- analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b)- indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte.

B2”B” - Area di ristrutturazione urbanistica in Via 1° maggio

Intervento edilizio diretto. Destinazioni: abitazione, uffici, parcheggio, verde privato, servizi sociali e autorimessa.

Volume massimo consentito: mc. 750

Altezza massima degli edifici: ml. 8,00

Distanza minima dai confini: ml. 1,50

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00

Classe di fattibilità: allegato 1 fattibilità geologica

B2 “C” – Ampliamento di un edificio esistente in loc. Madonna Rovinata

Intervento edilizio diretto. Destinazione: abitazione ed accessori

Volume massimo: mc. 400 (E’ prescritta la conservazione del prospetto sul crocevia ad est)

Altezza massima degli edifici: ml. 8,00

Distanza minima dai confini e dalle strade: ml. 5,00. Sula lato lungo la Strada comunale della Pieve l’ampliamento potrà essere eseguito seguendo l’allineamento della parete esistente.

Classe di fattibilità: allegato 1 fattibilità geologica

B2”D”- Area di completamento in Via degli Etruschi

Intervento edilizio diretto. Destinazioni: abitazione ed accessori

S.U.L. massima prevista: mq. 115 in ampliamento

Volume massimo consentito *in ampliamento*: mc. 350

Numero dei piani: 2

Distanza minima dai confini: ml. 5,00

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00

Classe di fattibilità: allegato 1 fattibilità geologica

3. Formazioni insediative nel territorio aperto – zona B - (assimilabile alla zona territoriale omogenea B di cui al DM 1444/68)

B4”B”- Pascianella – formazione insediativa posta a nord del Centro urbano di Castelmuzio,

1. Interventi ammessi

Il manufatto indicato con il n.1 è soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e previsioni di destinazione abitativa e/o agrituristica e per attività ricettive. La tipologia edilizia e le caratteristiche tecno-morfologiche degli edifici previsti dovranno rispettare i criteri progettuali di cui al 6° e 7° comma dell’art. 16 del P.S. e quelli del 3° comma dell’art. 20 della normativa di cui alla Deliberazione C.C. n. 07/2001. Il progetto dovrà comprendere la sistemazione delle aree e delle pertinenze circostanti ai fini del ripristino degli elementi e dei caratteri di cui al 7° comma dell’art. 18 del P.S..

2. Il manufatto indicato con il n. 2 è soggetto alle previsioni del PMAA vigente e alle prescrizioni della normativa allegata alla Delibera C.C. n. 07/2001.

3. Il manufatto indicato con n. 3 e le relative aree di pertinenza è soggetto alla Delibera C.C. n. 03/2001 tramite la quale si provvederà, con successivo atto amministrativo, ad individuare la zona di recupero da attuare tramite il Piano di recupero.

Lo strumento attuativo ed i relativi progetti saranno redatti nel rispetto delle norme del P.S. indicate agli articoli: 16 comma 7 e 18 comma 7.

4. I progetti di cui ai precedenti commi saranno esaminati dalla Commissione edilizia di cui al 6° comma dell’art. 19 del P.S.

(Previsione fatta salva dalle norme del PS art. 50)

4. Percorsi pedonali

Creazione di percorsi ciclabili e pedonali in sede propria anche in adiacenza di tracciati viari esistenti nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme.

- percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio sul lato nord del Centro Storico e l'insediamento di Via della Rimembranza.

Capo I - Arredo urbano – decoro degli edifici – verde

Art. 50 - Estetica degli edifici – Indirizzi progettuali

1. I progetti dei nuovi edifici dovranno riferirsi a forme e volumi essenziali, prevedere aggregazioni tradizionali di figure semplici, **evidenziando l'aspetto relativo agli allineamenti** ed escludere il corpo scala esterno all'edificio ed i balconi (in aggetto) utilizzando la soluzione del terrazzo a filo della facciata dell'edificio. Dovranno, altresì, tendere a rappresentare caratteri morfologici "riconosciuti" nel contesto e proporre innovazioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo. Saranno, infine, 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.

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.)

I colori da utilizzare dovranno riferirsi alla gamma delle tonalità terrose.

2. Le parti delle case e degli edifici in genere 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.

3. 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 restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte del Comune. E' vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate e verso la strada fatta eccezione dei pluviali.

4. E' altresì vietato costruire canne da fumo applicate alla parete esterna. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno cm 3, nella quale possa circolare l'aria. 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.

Il manto di copertura dei nuovi edifici dovrà essere realizzato con tegole e coppi anticati.

Art. 51 - Intonaco e coloritura delle pareti

I muri di fabbrica, quando siano visibili, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure realizzati con materiale tradizionale in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà ed incuria, il Comune ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o 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.

E' inoltre indicato l'uso di materiale per la copertura in cotto a forma di "tegole e coppi".

Art. 52 - Decorazioni ed elementi architettonici o di arredo sporgenti sul suolo pubblico o protesi verso l'esterno

Le decorazioni degli edifici di qualunque genere non potranno sporgere sull'area pubblica e/o stradale più di cm 20 e ad altezza non inferiore a m.3,50 dal suolo. Le disposizioni si estendono anche alle case che hanno fronteggianti aree di proprietà privata aperte al pubblico.

Lungo le strade ed aree pubbliche prive di marciapiedi non saranno ammesse le pensiline se non ad altezza superiore a m.4,50 e con sporgenza massima di m.1,20.

Lungo le strade fornite di marciapiede, le pensiline saranno ammesse soltanto ad altezza superiore a m.3,50 con sporgenza massima di m.1,20.

Nelle vie larghe meno di m.10, la sporgenza delle pensiline non potrà essere superiore a 1/10 della larghezza della strada.

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.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m.2,20, salvo casi speciali, in cui una minore distanza non nuoccia al libero transito.

Art. 53 - Corpi aggettanti entro lo spazio di arretramento dai confini

I distacchi minimi dei fabbricati dai confini consentiti dalle presenti norme potranno essere occupati con elementi aggettanti (pensiline) per una profondità non superiore ad 1,20 ml e per una estensione non eccedente il terzo del fronte dell'edificio interessato dai corpi aggettanti.

Tali elementi aggettanti non potranno essere collegati fra loro da piano a piano perché in questo caso la loro massima sporgenza acquisterebbe, agli effetti delle distanze dai confini, il valore di fronte del fabbricato.

Art. 54 - Serramenti e finestre

Tutte le aperture di porte e di negozi verso strade devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita autorizzazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Per gli inferriati e bocche di lupo su suolo pubblico, la cui concessione sarà peraltro eccezionale, il Comune impartirà di volta in volta disposizioni e caratteri esecutivi in relazione alle esigenze dei pubblici servizi e della percorribilità pubblica.

Art. 55 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente.

La stessa disposizione si applica anche nel caso di aree non ancora edificate e per qualunque ragione non fabbricabili.

I cortili chiusi sui quattro lati saranno rifiniti con pavimentazione di carattere permanente.

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, preferibilmente, con zoccolo in pietra naturale locale.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardinetti e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette al 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.

Art. 56 - **Apposizione di lapidi o stemmi, insegne e cartelli**

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici sono da ritenersi inamovibili salvo autorizzazione del Comune.

L'apposizione di insegne, anche luminose, vetrinette e cartelli, anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinato alla autorizzazione del Comune.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. le vetrinette dovranno di regola rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico, e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione di norma è vietata quando trattasi di edifici di rilevanza storica ed artistica o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino in contrasto con l'insieme ambientale.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non contrastino con l'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le vetrinette, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite e in buono stato o quando, a seguito di reclamo degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Comune ne ravvisi la necessità o per contrasto con le sopradette disposizioni.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne e simili dovranno essere corredate da una documentazione fotografica, formato 18x24 in duplice copia, dell'edificio interessato, con viste generali e particolari oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20 o 1:25.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, collocare cartelli e oggetti di qualsiasi genere nel territorio comunale ed in particolare fuori dei negozi anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del disegno e fotografia del contesto in duplice copia.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti spazi di interesse paesistico e particolarmente su muri e su decorazioni architettoniche di chiese e edifici di carattere storico od artistico.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno anche in proprietà private visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Comune quando non sia vietato dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico. L'autorizzazione comunque sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione di disegni o fotografie dell'ambiente, in duplice copia, che l'ambiente stesso non resti in alcun modo turbato.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e paesaggistiche l'autorizzazione è subordinata al parere della Commissione Edilizia.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

Al Sindaco è riservata la facoltà di autorizzare previo avviso agli interessati, sui fronti dei fabbricati e delle costruzioni anche private prospettanti le vie pubbliche: a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie; b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari; c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento; d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e le lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Art. 57 - Tutela e sviluppo del verde – Verde privato

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 oggetto di "concessione" gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. 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. Ogni pianta abbattuta in base al progetto 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 all'interno del lotto o nella zona di intervento.

In tutti i progetti oggetto di concessione sarà infatti incluso il progetto della 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 ed arbusti.

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.

Aree a verde privato

Sono aree di proprietà privata che si configurano data la particolare morfologia del sistema urbano - prevalentemente come ciglioni e/o scarpate e presentano, oltre che aspetti di decoro, preminente importanza per la tutela idrogeologica della struttura insediativa.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione. Per gli edifici e/o manufatti eventualmente esistenti, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione D1 se non disciplinati dal presente R.U.

Per il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, sono prescritte opere di manutenzione con eventuali integrazioni.

Elenco di essenze arboree autoctone da utilizzare per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati:

- 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, 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.piramidale
 Quercus robur (L.) var.pyramidalis - Farnia
 Ligustrum var.alberetto - Ligustro ad alberello
 Ericaceae - Erica
 Phillyrea latifolia – Lillatro
 Pistacia Lentiscus – Lentisco
 Cistus salvifolius - Cisto
 Prunus selvatico - 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):
 Poa pratensis (L.) 25% Erba fienarola
 Festuca ovina (L.) 25% Erba setaiola
 Cynodon dactylon (Pers.) 30% Gramigna
 Medicago lupulina (L.) 5% Lupulina
 Achillea millefolium (L.) 5% Millefoglio, achillea
 Lotus corniculatus (L.) 5% Ginestrino
 Trifolium repens L.) 5% Trifoglio bianco

L'eventuale messa a dimora di piante diverse deve essere preventivamente autorizzata.

Capo II - Barriere architettoniche

Art. 58 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedito

1. Per i luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nelle loro capacità motorie, visive e uditive, elencati dalla legge 30/3/1971 n.118 e dal D.P.R. 24/4/1978 n.384, occorre osservare ed applicare le disposizioni della legge n.13 del 9/1/1989 e quelle del D.M. n.236 del 14/6/1989 emanato in esecuzione di quanto disposto dall'art.1, secondo comma, della predetta legge.

*PARTE VIII - **Parametri urbanistici e edilizi – definizioni***

Capo I - Parametri urbanistici e edilizi

Per le definizioni tecniche dei parametri urbanistici e edilizi necessari all'attuazione del presente Regolamento Urbanistico, nonché all'applicazione di regolamenti comunali o altre norme che regolano l'attività edilizia e per le definizioni degli elementi costitutivi e di corredo delle costruzioni, si rimanda al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n.64/R e relativo allegato A.

~~Art. 59 – Volume – Volumi tecnici~~ (soppresso)

~~Art. 60 – Superficie coperta~~ (soppresso)

~~Art. 61—~~**Superficie utile** (soppresso)

~~Art. 62—Altezza massima degli edifici~~ (soppresso)

Art. 63 - **Distanza tra i fabbricati**

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti: delle coperture, degli elementi decorativi, dei balconi con sporgenza massima di ml 1,20) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444; in particolare si precisa che:

- a) 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 6 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 sempre di ml 6;
- b) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate dalle presenti norme.;
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444/1968 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi previsti dalle presenti norme in osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia;
- e) 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, bagni, W.C., prese d'aria e di luce).

Art. 64 - Distanza dalle strade

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 oggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi variabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La sede stradale va considerata nella consistenza risultante dallo stato di fatto verificata sulla base delle normative vigenti e dagli strumenti attuativi del R.U..

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 del lotto di pertinenza all'edificio in questione, ortogonalmente al fronte stesso: nella misura saranno comprese le larghezze degli eventuali marciapiedi e comunque degli spazi di uso pubblico.

Art. 65 - **Distanza minima dai confini**

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione orizzontale del corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi, dei balconi) ed il confine prospiciente.

Capo II – Tipi e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Art. 66 - **Manutenzione ordinaria**

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 ordinaria riguardano opere interne ed opere esterne dell'edificio come di seguito descritto.

Opere esterne:

m.o.1 - pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, oppure, ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purchè eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, gronde, marcapiani, cornicioni, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Gli interventi devono riguardare gli interi prospetti degli edifici;

m.o.2- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti senza la modifica dei materiali e delle partiture;

m.o.3 – riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;

m.o.4 – riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione, le caratteristiche dimensionali esistenti;

m.o.5 – riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare i materiali e le modalità di posa;

m.o.6 –tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali delle posizioni delle forme e dimensioni.

Opere interne:

m.o.7 – pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;

m.o.8 – tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;

m.o.9 – riparazione e sostituzione dei pavimenti;

m.o.10 – riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento e condizionamento, di ventilazione) purchè ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio.

Art. 67 - Manutenzione straordinaria degli edifici in cui è previsto il restauro Conservativo C, restauro C 1 e ristrutturazione edilizia D1

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici esistenti e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere statico/strutturale, né potranno comportare alterazioni dei caratteri tecno-morfologici e architettonici dell'edificio e delle sue singole parti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono atti di prevenzione e salvaguardia rivolti ad assicurare una durata tendenzialmente illimitata della configurazione materiale del patrimonio edilizio storico.

Gli interventi di rifacimento di intonaco e tinteggiatura dovranno essere adeguatamente controllati su dati fisico-chimici oltre che autoptici a mezzo di un adeguato studio/ricerca in cui si terrà conto della "tradizione cromatica" del contesto a mezzo di analisi fisico-chimiche, di ricerche filologiche, iconografiche e documentarie.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano opere interne ed esterne all'edificio come di seguito descritto.

Opere esterne:

- m.s.1 – rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti con caratteristiche uguali a quelle esistenti
- m.s.2 – sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche tradizionali e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera e inferriate;
- m.s.3 – rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali quelli esistenti;
- m.s.4 – modifica e realizzazione delle recinzioni ed altre sistemazioni di parti esterne;
- m.s.5 – inserimento di vespai, isolanti termoacustici ed impermeabilizzazioni.

Opere interne:

- m.s.6 – modifica, apertura e chiusura di porte esistenti
- m.s.7 - demolizione con ricostruzione di tramezzi (tavolati verticali con funzione dividente) senza modifiche dei materiali;
- m.s.8 – adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- m.s.9 – realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici purchè non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- m.s.10 – demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni, dei muri portanti senza modifiche dei materiali;
- m.s.11 – consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale con materiali uguali e senza modifica della quota d'imposta;
- m.s.12 – rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica della forma e della quota di imposta e di colmo, senza modifiche dei materiali.

Art. 68 - **Manutenzione straordinaria degli edifici non classificati di interesse storico e/o costruiti dopo il 1950**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici esistenti e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere statico/strutturale, né potranno comportare alterazioni dei caratteri tecno-morfologici e architettonici dell'edificio e delle sue singole parti.

Gli interventi di rifacimento di intonaco e tinteggiatura dovranno essere adeguatamente controllati su dati fisico-chimici oltre che autoptici a mezzo di un adeguato studio/ricerca in cui si terrà conto della "tradizione cromatica" del contesto a mezzo di analisi fisico-chimiche, di ricerche filologiche, iconografiche e documentarie.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano opere interne ed esterne all'edificio come di seguito descritto.

Opere esterne:

- m.s.1 – rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- m-s.2 – sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera e inferriate;
- m.s.3 – rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
- m.s.4 – modifica e realizzazione delle recinzioni ed altre sistemazioni di parti esterne;
- m.s.5 – inserimento di vespai , isolanti termoacustici ed impermeabilizzazioni.

Opere interne:

- m.s.6 – modifica, apertura e chiusura di porte;
- m.s.7 - demolizione con ricostruzione di tramezzi (tavolati verticali con funzione dividente) con o senza modifiche dei materiali;
- m.s.8 – adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- m.s.9 – realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici purchè non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- m.s.10 – demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni, dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
- m.s. 11 – consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica della quota d'imposta;
- m.s. 12 – rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica della forma e della quota di imposta e di colmo con o senza modifiche di materiali.

Art. 69 - **Restauro conservativo** (C)

1. Criteri generali

Nel progetto di conservazione si dà per superato il riferimento “stilistico d’epoca” e si assume come riferimento il divenire “storico” del manufatto e poiché “storia” significa stratificazione, nell’intervento di conservazione occorre “aggiungere” non “eliminare”. E ciò anche perchè l’ “unità stilistica” non è lo scopo del progetto di conservazione.

Gli interventi di restauro conservativo sono quelli 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.

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.

Tale intervento è subordinato ad indagini conoscitive compreso la ricostruzione della storia delle trasformazioni della fabbrica ricavandone, specialmente in relazione ai diversi usi del tempo storico della stessa, le indicazioni utili per formulare un progetto di restauro e di conservazione consapevole.

In tale intervento 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 e che comunque siano riferiti a edifici di impianto ottocentesco “neogotico” nei quali gli elementi tecno-morfologici siano presenti con grande intensità e dettaglio.

-rimozioni e demolizioni che cancellino il passaggio dell’opera attraverso il tempo. 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 sempre che non si dimostri scientificamente che le stesse non siano compromesse dall’alterazione del materiale superficiale. Tale materiale, infatti, può essere fonte di degrado quando si tratti di superfici lapidee solfatate ed esposte all’aperto.

La patina delle pietre dovrebbe essere conservata per ragioni storiche, estetiche ed anche tecniche in quanto in genere ha funzioni protettive, come tal volta è dimostrato dalle corrosioni che iniziano dalle lacune della patina. 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.

Nell’intervento di restauro conservativo possono essere ammesse:

-nei casi di “patologie ordinarie”, tecniche e materiali tradizionali che sono omogenei dal punto di vista materico con le opere e le parti di fabbrica da conservare.

Tra queste tecniche sono da ricordare: speroni, tamponamenti, catene, cerchiature (provvedimenti facilmente controllabili e sostituibili); sono tendenzialmente da escludere inserzioni occulte di materiali speciali: elementi e strutture in cemento armato, acciaio armonico preteso, 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. In tal caso si procederà marcando in modo leggibile le integrazioni e le aggiunte ma con “discrezione progettuale” senza prevalere sul carattere storico-originario della fabbrica o delle sue parti ed operando lungo la periferia dell’integrazione con un chiaro segno continuo a testimonianza dei limiti dell’intervento.

2. Restauro nell’architettura rurale: specifiche tecniche

In riferimento al D.L. 22.01.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio “ ed al D.M. 06.10.2005 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali: “Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della Legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione della architettura rurale”, la disciplina del presente articolo si applica a quegli edifici ed insediamenti che rivestono un ruolo di testimonianza significativa della storia delle popolazioni e delle comunità rurali e dell'evoluzione del paesaggio in termini di articolazione e stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio.

Materiali

Gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione sono di regola effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.

Murature

La conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.

Solai, volte, coperture

Le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive. La conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli interventi necessari quali l'adeguamento alla normativa antisismica, l'impermeabilizzazione e la coibentazione.

Facciate e superfici esterne

La conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni. Il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro. La rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.

Infissi e serramenti

Il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale. A tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere. I portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.

Pavimentazioni esterne e recinzioni

Le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

Servizi e impianti tecnologici

E' ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purchè non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico-antropologici di riferimento.

Art. 70 - **Restauro** (C1)

Il progetto di restauro deve essere “guidato” dalla “storia” (o dal “ testo storico” costituito dalla fabbrica) non dall’ “estetica” e può prevedere eventuali inserzioni connotate da “alta” qualità creativa ancorché derivate da sobrietà e discrezione progettuale.

Il restauro comprende interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con esso compatibili e previste dalle presenti norme; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle predette esigenze d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei a l’organismo edilizio; tali interventi comprendono, altresì, gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell’organismo edilizio (elementi tecno-morfologici caratterizzanti), volti a conseguire l’adeguamento funzionale avanti detto.

Art. 71 – **Ristrutturazione edilizia**

1. **Ristrutturazione edilizia (D1)**

D1 - La ristrutturazione edilizia D1 prevede 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.

Rientrano nella categoria di intervento D1:

a) Interventi di riorganizzazione funzionale interna senza alterazione di volumi e superfici:

- modifiche delle murature e degli elementi verticali strutturali e non per l'apertura e chiusura di porte e passaggi;
- parziali riorganizzazioni distributive del fabbricato, conservando i collegamenti verticali di base dell'organismo edilizio e il reticolo strutturale principale complessivo;
- ripristino, modificazione o sostituzione di impianti;
- costruzione di soppalchi uso arredo in legno e/o metallo che non incidano sulle parti strutturali dell'edificio, purchè il soppalco non ecceda 1/3 della superficie complessiva del locale, l'altezza della parte sottostante il soppalco sia comunque uguale o superiore a ml. 2,40 e l'altezza media superiore sia almeno di ml. 2,20;
- opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche ed alle esigenze dei disabili.

b) Interventi 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;

c) Interventi sulle coperture:

- ripristino, rifacimento o riordino delle coperture, senza aumento di volume, in base ad analisi filologica dell'edificio;
- opere necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d) Modifica del numero di unità immobiliari, senza creazione di nuove scale di accesso esterne; ognuna delle nuove unità abitative dovrà avere *su* minima di mq. 80.00.

Per gli interventi D1 da eseguire su edifici e manufatti rurali sono da tenere in considerazione i criteri e le specifiche tecniche indicate dal precedente art. 69, co. 2, delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra sono attuati utilizzando materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale e compatibili con le tecnologie della "bioedilizia".

2. **Ristrutturazione edilizia (D2)**

D2 – La ristrutturazione edilizia D2 prevede 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; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti che consentano una più razionale organizzazione funzionale degli edifici.

Rientrano nella categoria di intervento D2, *oltre agli interventi della categoria D1*:

- a) recupero di superfici e di volumi interni al fabbricato non utilizzate a fini abitativi, anche con realizzazione di nuove aperture esterne, purchè i locali possiedano caratteristiche dimensionali ed altezze compatibili con la destinazione;
- b) riorganizzazioni distributive interne orizzontali e verticali del fabbricato, comprese modifiche dei vani scala e modifiche parziali del reticolo strutturale principale, sempre che le modifiche non apportino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- c) realizzazione di lucernari piani posti a filo falda della copertura, nel numero massimo di due per fabbricato, a prescindere dalle dimensioni dell'edificio.

Gli interventi di cui sopra sono attuati utilizzando materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale e compatibili con le tecnologie della "bioedilizia".

3. Ristrutturazione edilizia (D3 A)

D3 A – Edifici: demolizione e ricostruzione fedele

La ristrutturazione edilizia D3A prevede la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali o con materiali analoghi (o comunque propri della tradizione locale qualora l'edificio originario presentasse elementi di incongruità con il contesto) e di norma con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ed alle tecnologie della "bioedilizia".

4. Ristrutturazione edilizia (D3 B)

D3 B – Edifici: svuotamento dell'involucro edilizio

La ristrutturazione edilizia D3B riguarda opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

5. Ristrutturazione edilizia (D4)

D4 – Volumi secondari: demolizione e ricostruzione con modifiche

La ristrutturazione edilizia D4 prevede la demolizione di volumi secondari facenti parte di uno stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione nelle stessa quantità o in quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza. La ricostruzione dovrà proporre soluzioni architettoniche congrue con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale e comunque in linea con le caratteristiche dell'architettura tradizionale locale.

6. Addizioni funzionali ed ampliamenti (D5)

D5 – Addizioni funzionali ed ampliamenti

a) *Edifici abitativi: addizioni funzionali*

La ristrutturazione edilizia D5 prevede le addizioni funzionali di nuovi elementi anche in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, nonché il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, purchè il sottotetto abbia una altezza interna minima di almeno ml. 1,2 e purchè il fabbricato non superi l'altezza complessiva di ml. 8,5.

b) *Edifici abitativi agricoli: ampliamenti*

Nei casi espressamente previsti dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato esistente, può essere consentito l'ampliamento una tantum dei fabbricati rurali, fino ad un massimo di 100 metri cubi, sempreché l'intervento non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola, né il superamento dell'altezza attuale dell'edificio, nè la creazione di nuove unità abitative.

c) *Annessi: ampliamenti*

Nei casi espressamente previsti dalle presenti NTA e dalle schede-norma dell'edificato esistente, per gli annessi è consentito l'ampliamento una tantum fino al 10 per cento dell'esistente.

La disciplina di dettaglio sulla ammissibilità degli interventi di ampliamento di cui ai commi b) e c) del presente articolo e sulla sua cumulabilità con operazioni di sostituzione edilizia o con trasferimenti di volumetria D4 è contenuta nell'art. 41 – “Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola” delle presenti Norme.

Art. 72 – Sostituzione edilizia - Ristrutturazione urbanistica - Nuova edificazione - Piani di Recupero - Perequazione urbanistica

1. Sostituzione edilizia

- a. Sono intesi come totale demolizione e ricostruzione di edifici e volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, tipologia, collocazione e destinazione d'uso, senza aumenti di volume e senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
- b. Gli eventuali interventi di sostituzione edilizia riguardanti edifici e manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittimamente esistente e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento
- c. Rientrano nella definizione di sostituzione edilizia anche i casi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, se attuata in posizione diversa da quella attuale in conseguenza di motivi di pubblico interesse o a causa di accertate problematiche e criticità di tipo geologico o idrogeologico.
- d) I casi di sostituzione edilizia di edifici agricoli con contestuale cambio di destinazione d'uso a residenza sono limitati a quelli espressamente previsti e normati dal Regolamento Urbanistico.

2. Ristrutturazione urbanistica

- a. Rientrano nella ristrutturazione urbanistica tutti gli interventi “rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.
- b. Le operazioni da realizzare con questa categoria di intervento devono comportare un attento studio del contesto urbanistico nel suo complesso, affinché le trasformazioni previste portino ad un corretto inserimento delle nuove organizzazioni spaziali, delle tipologie edilizie, dei nuovi assetti stradali e dei nuovi rapporti tra spazi pubblici e privati.
- c. Sono collegati alla ristrutturazione urbanistica anche gli interventi di recupero ambientale che riguardano il risanamento ed il ripristino delle condizioni ottimali dal punto di vista idrogeologico e geomorfologico relativamente ad assetti vegetazionali, aree degradate dal punto di vista idraulico, aree di cava, frane e zone di erosione.
- d. Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Piano Attuativo, adottato ed approvato dall'Amministrazione Comunale in conformità con le procedure previste dagli artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005.

3. Nuova edificazione

- a. Gli interventi di nuova edificazione riguardano la realizzazione di complessi edilizi in aree non edificate, secondo i parametri tipologici e dimensionali prescritti dalle presenti norme.
- b. I nuovi interventi da realizzare in aree di completamento o comunque contigue all'edificato esistente dovranno essere progettati con caratteristiche edilizie e tipologiche compatibili con il contesto.
- c. Le nuove progettazioni dovranno rispettare le regole di sostenibilità energetica ed ambientale espresse dalle “Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana”, nonché dalla L.R.39/2005 “Disposizioni in materia di energia”.

4. Piani di Recupero

- a. Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero in conformità con le disposizioni ed i contenuti previsti dall' art. 73 della L.R. 1/2005.
- b. I piani di recupero del patrimonio edilizio attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.
- c. Le unità minime di intervento individuate dal Regolamento Urbanistico sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale.
- d. I contenuti del piano di recupero comprendono la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree oggetto di intervento.

5. Perequazione urbanistica

- a. L'art. 60 della L.R. 1/2005 introduce il concetto di perequazione urbanistica da applicare agli strumenti di pianificazione territoriale.
- b. La perequazione urbanistica è finalizzata al conseguimento di una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica ed al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica.
- c. In applicazione dell'art. 16 del Regolamento di attuazione di cui al Decreto 09/02/2007 n. 3/R, nelle aree soggette a perequazione urbanistica si promuovono e si applicano, con criterio proporzionale tra le proprietà, forme di equa distribuzione sia dei benefici che degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
- d. Gli ambiti interessati da interventi perequativi riguardano le UTOE di Trequanda e di Castelmuzio e sono stati individuati con finalità di riqualificazione dei contesti urbani e di valorizzazione di preesistenze di valore storico-architettonico.
- e. Gli edifici interessati saranno oggetto di demolizione con la possibilità di recupero edilizio anche per fini abitativi in ambiti specificamente individuati dal R.U. all'interno del perimetro delle UTOE. Ai fini del dimensionamento degli interventi sono state quantificate le relative *sul* ed in conseguenza è stata attribuita una volumetria corrispondente, inserita nel dimensionamento totale dello strumento urbanistico.

5.1 UTOE 1 – Trequanda

B7A: L'area è posta all'ingresso nord di Trequanda in Loc. Pian della Fonti, in corrispondenza di una zona ad orti urbani classificata nella Tav. 3 di R.U. come "M3 – Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento perturbano". Sull'area sono stati edificati manufatti precari e baracche destinate dal Piano alla demolizione che costituiscono fonte di degrado fisico, interessando le invarianti del paesaggio e del Centro Storico.

La volumetria attribuita in relazione alla *sul* è di mc. 400.

B7B: L'area è posta all'ingresso sud-est di Trequanda in corrispondenza di una zona ad esclusiva funzione agricola classificata nella Tav. 3 di R.U. come "M2 -Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo". Sull'area sono stati edificati manufatti precari e baracche agricole destinate dal Piano alla demolizione che costituiscono fonte di degrado fisico, interessando le invarianti del paesaggio e del Centro Storico.

La volumetria attribuita in relazione alla *sul* è di mc. 700.

L'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti descritti è stato individuato nella zona C1A-R nella Tav. n. 3 di R.U. e disciplinato all'art. 47 delle presenti norme.

5.2 UTOE 3 – Castelmuzio

B7C: L'area è posta ad ovest di Castelmuzio in corrispondenza di una zona ad esclusiva funzione agricola classificata nella Tav. 5 di R.U. come "M2 - Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo" e ricompresa all'interno della "Area integrativa del Centro Storico", disciplinata all'art. 16 comma 2 delle presenti norme. Sull'area sono stati edificati manufatti precari e baracche destinate dal Piano alla demolizione che costituiscono fonte di degrado fisico, interessando le invariati del paesaggio e del Centro Storico.

La volumetria attribuita in relazione alla *sul* è di mc. 200.

B7D: L'area è posta a.ll'ingresso est di Castelmuzio in corrispondenza di una zona ad esclusiva funzione agricola classificata nella Tav. 5 di R.U. come "M2 - Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo" e ricompresa all'interno della "Area integrativa del Centro Storico", disciplinata all'art. 16 comma 2 delle presenti norme. Sull'area sono stati edificati manufatti precari e baracche destinate dal Piano alla demolizione che costituiscono fonte di degrado fisico ed ambientale interessando le invariati del paesaggio e del Centro Storico.

La volumetria attribuita in relazione alla *sul* è di mc. 200.

"Nel caso in cui risultasse impossibile recuperare la volumetria nella zona appositamente individuata in Via della Repubblica, si ammette il recupero nell'area di proprietà in Loc. Santo Stefano a Cennano, senza premialità e nel rispetto della normativa del P.T.C.P."

B7E: Nell'area di pertinenza della Pieve di S.Stefano a Cennano, ad ovest del centro storico di Castelmuzio sono stati edificati in modo disordinato manufatti precari e baracche agricole destinate dal Piano alla demolizione ed individuate nella scheda-norma n. 132, che costituiscono fonte di degrado fisico ed ambientale, interessando le invariati del paesaggio e dei Beni Storico-Architettonici del territorio.

La volumetria attribuita in relazione alla *sul* è di mc. 800.

L'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti descritti è stato individuato nella zona C1A-R nella Tav. n. 5 di R.U. e disciplinato all'art. 49 delle presenti norme.

Art. 73 - Superamento delle barriere architettoniche

1. Sono consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili , anche con volumi in aggiunta a quelli esistenti, in deroga alle presenti norme.

Gli interventi saranno definiti sulla base di progetti coerenti con i caratteri tecno-morfologici dell'edificio.

2. La mappa dell'accessibilità urbana, in sintesi, rappresentata nelle tavole del R.U. contiene il censimento delle barriere architettoniche riferite alle strutture di uso pubblico ed agli spazi di uso comune la cui fruibilità deve essere consentita ai cittadini compresi gli anziani, i bambini e i disabili.

3. Gli interventi di cui al primo comma saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari.

Art. 74 – Edilizia sostenibile-bioedilizia

I progetti dei nuovi edifici e la ristrutturazione di quelli esistenti dovranno riferirsi a soluzioni che propongano materiali, tecniche costruttive ed impiantistiche innovative, seppur compatibili con i caratteri e l'identità dei luoghi.

Gli interventi dovranno essere progettati prendendo a riferimento i criteri e le indicazioni della bio-architettura, al fine di realizzare **interventi sostenibili** che, nelle diverse fasi, considerino ed contemperino agli obiettivi energetici ed ambientali.

In particolare nelle nuove costruzioni si prescrive il rispetto delle seguenti regole progettuali e costruttive:

- verifica dei dati climatici locali quali determinanti primarie nella progettazione, nella scelta dell'orientamento, nella collocazione, nel dimensionamento delle aperture, ecc.;
- puntuale controllo dei potenziali consumi di energia, prevedendo il ricorso a forme di energia rinnovabile (solare, fotovoltaico, geotermico, ecc.) e progettando l'edificio con caratteristiche e materiali 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 delle docce che consentono di “accelerare” l’acqua sfruttando il principio “Venturi”. Si tratta di apparecchiature molto semplici che consentono però di risparmiare fino al 50% sul consumo di acqua fredda e acqua calda: dimezzare i consumi di acqua consente di risparmiare non solo acqua potabile ma anche il 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 ecocompatibili, materiali locali e tecnologie energetico-efficienti;
- anche la fase di cantiere deve essere ispirata a principi energetico-ambientali.

Art. 75 – Fonti energetiche rinnovabili

- E' obbligatorio l'uso di fonti rinnovabili per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e rifacimento degli impianti, per il soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda. Per gli edifici posti nei Centri Storici e per l'edificato sparso nel territorio aperto, il soddisfacimento del fabbisogno viene ridotto al 20%;
- per edifici ad uso residenziale è obbligatoria la produzione di almeno 1 KW per ogni unità abitativa;
- per edifici ad uso commerciale, direzionale, servizi, artigianale e rurale potrà essere stabilita la produzione minima di energia (1KW o 5 KW) in base all'entità dell'intervento.

Il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. 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;
2. 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;
3. 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.

Art. 76 – Prescrizioni delle aree non edificate

Salvo i casi espressamente previsti dal R.U. e dalle presenti N.T.A., è prevista la inedificabilità delle aree libere dei centri storici e la conservazione delle sistemazioni a giardino con eccezione delle previsioni di cui al precedente art. 47.

E' consentito l'abbattimento di essenze motivato da ragioni di pericolo per la pubblica incolumità e di essenze estranee al contesto storico di riferimento. E' prescritta la sostituzione delle essenze vegetali abbattute con esemplari vegetazionali autoctoni.

L'elenco delle essenze arboree autoctone da utilizzare per la sistemazione di parchi e giardini pubblici e privati è riportato al precedente art. 57.

Art. 77 - Disciplina in caso di decadenza delle previsioni di R.U. (Art.55 L.R.1/2005)

Le previsioni di trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione.

Perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Nei casi in cui il regolamento urbanistico 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.

In caso di decadenza della disciplina pianificatoria si applica la disciplina dell'Art 63 L.R. 1/2005 che distingue le aree interne e quelle esterne al perimetro del centro abitato, come individuato nelle Tavole di R.U.

1. Per le esterne al perimetro dei centri abitati, nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla legge e dalle presenti N.T.A. per il territorio a prevalente funzione agricola.

2. Per le aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio delle destinazioni d'uso.

Art. 78 - Attuazione del Regolamento Urbanistico

Il presente Regolamento si attua tramite:

- a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata e relativi permessi di costruire ai sensi dell'art. 78 L.R. 1/2005;
 - a.1 Rientrano tra i Piani Attuativi ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 1/2005:
 - i piani di lottizzazione;
 - i piani per l'edilizia economica e popolare;
 - i piani per gli insediamenti produttivi;
 - i piani di recupero del patrimonio edilizio;
 - i programmi complessi di riqualificazione insediativa.
 - a.2 Hanno valore di piano attuativo i P.M.A.A. che prevedono operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc, nei casi di sostituzione edilizia, di trasferimento di volumetrie e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.
 - a.3 Hanno valore di piano attuativo i *Progetti Unitari* definiti all'art. 46 co.5 nei casi di sostituzione edilizia, di trasferimento di volumetrie e di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.
- b) Interventi edilizi diretti con relativi permessi di costruire e denunce di inizio attività DIA ai sensi dell'art. 79 L.R. 1/2005;
- c) Per gli interventi riguardanti immobili di particolare valore e di interesse storico si applicano le disposizioni dell'art. 81 della L.R. 1/2005;

PARTE IX - Norme finali

Art. 79 Norme transitorie, Salvaguardie

Al fine di consentire un'azione di coordinamento tra le previsioni generali dello strumento urbanistico e l'attività amministrativa comunale, sono fatti salvi gli interventi per i quali siano state depositate le relative richieste di titoli abilitativi presso l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della Variante al P.S.

Art. 80 **Rinvio dinamico**

Le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazioni si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

ALLEGATO 1

A)- METODOLOGIA GENERALE DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI DA SVOLGERE NEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PREVISTI DAL R.U.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Generalmente gli elementi da prendere in considerazione per effettuare la valutazione degli effetti ambientali sono:

descrizione del progetto, al fine di indicare quali sono le ragioni dell'iniziativa, il suo inquadramento nelle decisioni o nei programmi che stanno a monte, le caratteristiche tecniche generali del progetto (tipo di opere, durata delle opere e dei lavori, ecc.).

descrizione dell'ambiente, al fine di definire le caratteristiche e i livelli di qualità delle componenti ambientali preesistenti all'intervento e individuarne i livelli di criticità;

descrizione dei rapporti tra progetto e ambiente, al fine di individuare le interazioni tra le azioni di progetto e le componenti ambientali caratteristiche dell'ambito territoriale di riferimento, di stimare le variazioni prevedibili per le diverse componenti ambientali a seguito dell'esecuzione delle diverse azioni di progetto, e, infine, valutare l'importanza che la variazioni prevista per le diverse componenti ambientali assumono in quel particolare contesto;

individuazione delle condizioni alle trasformazioni e/o delle misure di mitigazione, al fine di eliminare o ridurre al minimo gli impatti negativi previsti.

Si devono fornire le **regole disciplinari** in base alle quali redigere una valutazione, nella fattispecie si intende fornire una metodologia cui far riferimento dato che si ritiene che il piano strategico (P.S.) debba fornire le regole e le informazioni per poter valutare i piani operativi R.U e P.I.I..

Al fine di poter effettuare un'attuazione diretta dei progetti saranno valutati a priori gli effetti ambientali che si potrebbero avere, e saranno poi fornite le prescrizioni e le condizioni alle quali ogni progetto potrà effettivamente essere realizzato.

Tale valutazione ai sensi dell'art.32 porterà a valutare il carico ambientale nella fase di realizzazione e di esercizio del progetto.

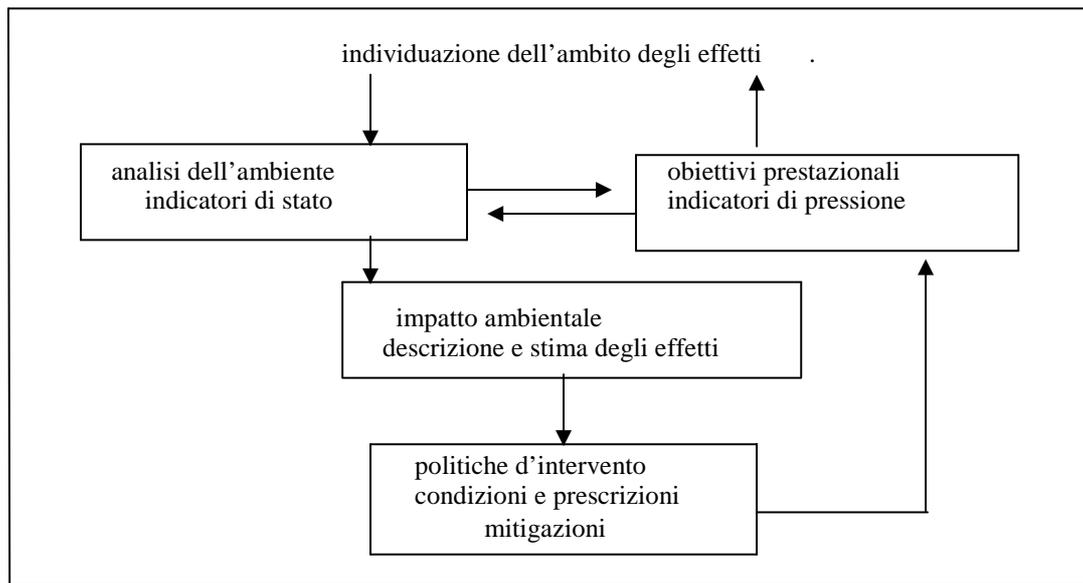
Nel caso di un aumento di tale carico saranno indicate delle mitigazioni degli effetti ambientali negativi.

I fattori che riteniamo debbano essere oggetto di indagine, in quanto ritenuti ambito degli effetti sono:

- la risorsa idrica: per la quale verranno indicati consumi e fabbisogni con tutte le conseguenze per la rete acquedottistica e fognaria.
- energia: sarà valutato l'incremento del consumo energetico con l'indicazione di eventuali fonti alternative.
- rifiuti: sarà fatta un'indagine sull'aumento della produzione dei rifiuti con indicazioni sulla loro gestione sia per quanto riguarda la raccolta che il loro smaltimento.
- viabilità: sarà effettuata una valutazione della mobilità sostenibile non solo per l'inquinamento atmosferico ed acustico ma anche in rapporto alle reti infrastrutturali ed ai parcheggi
- aspetto socio-economico: saranno fatte alcune considerazioni sull'indotto economico che la trasformazione d'uso prevista porterà sul territorio.

- paesaggio: saranno indicati e sottoposti a salvaguardia gli elementi architettonici caratteristici

Diamo una sintesi della metodologia di valutazione attraverso un diagramma a blocchi:



Per impatto ambientale si intende la pressione derivante dalle azioni di progetto che possono produrre effetti e quindi alterazioni delle componenti ambientali. In tal senso, si possono individuare fattori di impatto in fase di costruzione e in fase di esercizio (fruizione dei nuovi insediamenti).

Durante la fase di costruzione, i fattori di impatto riguardano le attività previste che necessitano di acqua e producono emissioni di polveri ed emissioni sonore nelle zone circostanti le aree di lavoro. Per l'impianto e le attività del cantiere sono da prevedere emissioni in atmosfera derivanti dall'uso di autoveicoli, mentre per quanto riguarda la gestione del cantiere bisogna considerare gli impatti sulla risorsa acqua derivanti dalle acque reflue provenienti dalle attività di cantiere e dai servizi igienici, nonché la produzione di rifiuti solidi costituiti essenzialmente da imballaggi, scarti della lavorazione, per lo più inerti (calcestruzzo, acciaio, terra di varia provenienza).

I fattori di impatto in fase di esercizio derivano dall'aumento del carico insediativo, saranno date prescrizioni ed indicate mitigazioni legate alla politica d'intervento del piano strutturale.

L'AMBIENTE: INDICATORI DI STATO

In questo contesto l'ambiente è inteso come tutto il complesso dei fattori fisici, sociali, culturali ed estetici che caratterizzano l'ambito territoriale interessato dal progetto in esame, dove per ambito territoriale interessato dal progetto (o area vasta di riferimento) si intende la porzione di territorio che è prevedibile risulti interessata dagli effetti, positivi o negativi, della realizzazione del progetto. In generale, la delimitazione dell'ambito territoriale dipende dalla componente o dal fattore ambientale interessato da un determinato impatto: se per una data componente ambientale il progetto può comportare degli effetti solo puntuali, per un'altra componente potrebbe arrivare ad interessare un'area molto estesa.

Considerando la tipologia dell'intervento è possibile identificare come ambito territoriale di riferimento l'intero centro urbano di Trequanda e le componenti e i fattori ambientali significativi (indicatori di stato) per la caratterizzazione del suo ambiente circostante sono individuati nel quadro conoscitivo che fa parte del piano strutturale stesso.

1. **l'acqua**;(carta delle risorse 6.1-6.2)
2. **il suolo e il sottosuolo**;(carte geologica, litotecnica, geomorfologia, idrogeologica ...tavv.11-16)
3. **il paesaggio**;(carta dell'uso del suolo e degli elementi ambientali tav.5, carta del patrimonio edilizio e della periodizzazione storica tavv.1-2)
4. **la flora**; (carta dell'uso del suolo agrario.)
5. **il sistema insediativo**.(carte e schede di analisi dei centri urbani tavv.4.1-4.2-4.3)

Nel seguito si fornisce una sintetica descrizione delle caratteristiche ambientali di ogni componente ambientale individuata, che consente di evidenziare il livello di qualità e gli elementi di fragilità dell'ambiente in cui si dovrà inserire il progetto. Tale descrizione risulta comunque più dettagliata e specifica nella relazione generale del Piano strutturale, nei capitoli III e IV.

L'acqua

Nella relazione del Piano strutturale e dalle tavole 6.1 e 6.2 si può dedurre che è stata fatta un'analisi piuttosto dettagliata della rete idrica del territorio, che risale, come si può constatare dalle tavole della periodizzazione storica, ad un'epoca piuttosto antica e che forniva energia idraulica a numerosi mulini ed opifici la cui localizzazione appare già dagli elaborati del catasto Leopoldino. In particolare nelle vicinanze del centro abitato di Trequanda, ad ovest, si trova il torrente Rigo che si incontra con il torrente Asso, dallo studio condotto risulta che nell'intero territorio comunale di Trequanda ci sono 29 punti di affioramento delle acque dal sottosuolo, una sorgente termale in località Pieve di Castelmuzio, una sorgente di acqua idropotabile in località Apparita di petrolio, 5 pozzi che alimentano l'acquedotto pubblico, di cui 2 nei pressi di Trequanda , ed inoltre, 101 pozzi ad uso privato.

Il suolo ed il sottosuolo

Il territorio comunale di Trequanda è costituito da una serie di rilievi calcarei emergenti dall'uniforme distesa di sabbie e di argille plioceniche. Si tratta di rilievi poco accentuati, di altezza compresa tra i 450 e i 700 m, formati in prevalenza dai termini mesozoici della serie autoctona toscana e si distinguono dai depositi pliocenici circostanti per le forme più ripide e la folta vegetazione che li copre. Tali affioramenti fanno parte di tre allineamenti paralleli diretti tutti da NO a SE.

Dal punto di vista geomorfologico osserviamo forme e processi di erosione idrica del pendio e di denudazione e forme di accumulo. Le forme di erosione hanno provocato in un'area ristretta del territorio posta lungo il margine ovest Presso Loc. Casotto delle Casellacce e Podere Poggio Smaghi delle vere e proprie forme calanchive. Tali forme risultano una peculiarità del territorio e delle sue Crete.

Le forme di denudazione condizionano in modo importante il territorio in termini di pericolosità. Rientrano in questa classe le corone di frana, le aree per franosità diffusa, le aree interessate da deformazioni lente e le aree dove sono stati effettuati movimenti di materiali. Esempi di tali Morfortipi sono presenti lungo la pendice posta sotto pod. Casanova, in loc. Citille, pod. Montecerroni, Petrerà, pod. Campitello, Poggiofelice, pod. S. Giuseppe, Pod. Poggio Smaghi, pod. Casalavia, Pod. San Polo, pod. Galletta, pod. Poderuccio e pod. La Casella.

Le forme artificiali di origine antropica più importanti e caratterizzanti sono i terrazzamenti.

Tali opere risultano di fondamentale importanza per la stabilità dei versanti e di conseguenza devono essere salvaguardate e mantenute.

Il paesaggio

L'intero territorio è caratterizzato da una grande ricchezza del paesaggio agrario e forestale, al quale l'andamento collinare dona prospettive e visuali che esaltano il perfetto equilibrio tra aree antropizzate ed aree naturali. Oltre alle emergenze naturali di interesse paesistico come calanchi, balze, impluvi, terrazzamenti e alberature monumentali si hanno emergenze architettoniche ed insediamenti la cui caratteristica di dominanza è quella di spiccare sul territorio circostante.

La flora

Il territorio comunale è caratterizzato da aree a bosco; colture a seminativo, a vigneto ad oliveto. In particolare nella zona di Trequanda si trovano vigneti ed oliveti: a nord dell'abitato si concentrano i vigneti, mentre le aree ad oliveto sono concentrate a sud del centro abitato. Ad incrementare il valore paesaggistico della zona contribuisce anche la presenza di alberature di cipressi a carattere monumentale, che isolate o a filari, costituiscono elementi caratteristici e suggestivi di questo territorio.

Sono comunque tipiche tutte le alberature della flora mediterranea: lecci, carpini, querce, roverelle e pini.

Il sistema insediativo

Tutti e tre gli insediamenti che fanno parte del territorio comunale sono localizzati sulle alture. A Trequanda, come si legge anche dalla relazione generale del Piano strutturale, la dimensione antica, quella della città murata, ha resistito come immagine anche se in direzione sud est si è avuta una urbanizzazione concentrata.

In direzione Nord est è sorta una contenuta zona industriale.

Quadro riassuntivo

Nella tabella che segue si riporta un giudizio sintetico dei livelli di criticità per le diverse componenti ambientali analizzate:

Componenti ambientale	Livello di criticità
Acqua	Basso , per quanto riguarda la disponibilità di risorse idriche
Suolo e sottosuolo	Variabile in base alla vulnerabilità
Paesaggio	alto, in quanto risulta essere in equilibrio
Flora	alto
Sistema insediativo	Basso, c'è stato un forte decremento dei residenti

OBIETTIVI PRESTAZIONALI: INDICATORI DI PRESSIONE

L'aumento del carico insediativo comporta, inoltre, un incremento dei seguenti fattori di impatto; riportiamo gli indicatori di pressione che ci sembrano rappresentativi, utilizzabili per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti nel R.U.

- consumi e scarichi idrici
- consumi energetici.
- produzione di rifiuti urbani;
- aumento della mobilità
- aumento dell'indotto economico
- alterazione degli elementi architettonici

Consumi e scarichi idrici

Il servizio idrico è garantito tramite gli approvvigionamenti derivanti dalle forniture dell'Acquedotto del Vivo che raccoglie le acque della Sorgente Ermicciolo in loc. Vivo d'Orcia e del Pozzo di Pian dei Renai, nel Comune di Abbadia San Salvatore. Sono inoltre produttivi i pozzi di Tisinille 1 e 2, e i 3 pozzi presenti in Loc. Salimbeni che non sono attualmente allacciati alla rete acquedottistica sia per motivi qualitativi che strutturali.

Sulla base dei dati di consumo forniti dall'Amministrazione Comunale è stato possibile asserire che questi sono ripartiti secondo la tabella che segue:

<i>Uso</i>	<i>Prelievi mc</i>	<i>Percentuale</i>
Utenze domestiche o promiscue	26826	83.56
Utenze non domestiche	4806	14.97
Usi di cantiere	446	1.389
Zootecnico	23	0.078
TOTALE	32101	100

I consumi più alti si riferiscono alle utenze non allacciate alla fognatura. Certamente questi consumi si riferiscono alle utenze fuori dai centri storici, e più precisamente, quelle relative agli agriturismi o complessi lontani. Di questo consumo annuo si deve tener presente che circa il 40 % è concentrato tra giugno-agosto, mentre il 60%

durante gli altri 8 mesi. Per fare delle valutazioni sull'aumento dei consumi si fa notare che il piano d'ambito prevede un consumo medio pro capite di 300 l/giorno e che, conseguentemente, le acque reflue prodotte risultano pari a circa l'80% dell'acqua consumata, con la ripartizione stagionale considerata per i consumi idrici.

Sulla base dei dati forniti è possibile asserire che i consumi sono allineati nel tempo e che di fatto risultano immutati dagli anni '96/'97 (vedasi tabella che segue) attestandosi attorno a 63 litro per abitante al giorno (aggiornando al dato 2008 il n° di abitanti pari 1404). I consumi idrici da acquedotto presentano pertanto una sostanziale stabilità. Da evidenziare che i pozzi a servizio dell'acquedotto sono ubicati nel territorio comunale di Trequanda ma che l'acquedotto è intercomunale quindi è possibile asserire che la dotazione del Comune è in linea con quella del SEL ed è abbondantemente superiore al valore minimo da assicurare alle utenze domestiche (150 l/ab.giorno), fissato dal DPCM 4 Marzo 1996 (Disposizioni in materia di risorse idriche).

Per quanto concerne i sistemi di **drenaggio urbano**, si rileva che le reti di adduzione idrica e di smaltimento dei reflui sono relativamente diffuse e funzionali.

Il servizio pubblico di fognatura è esteso ad una buona percentuale della popolazione con un complesso di reti che superano i 15 km di lunghezza.

Attualmente la dotazione impiantistica del comune di Trequanda è di due impianti di depurazione e di un terzo in previsione a servizio della rete fognaria di Petroio.

La fognatura di Trequanda è una fognatura mista per il centro storico e separata per le zone PEEP e Residenziale; l'impianto di fanghi attivi ha come caratteristiche salienti grigliatura, dissabbiatura, sollevamento, ossidazione, sedimentatore secondario, clonazione, digestore anaerobico, ispessitore.

I letti di essiccamento sono realizzati da contenitori di c.a. a tenuta, dell'altezza di 50 cm., diviso in quattro parti ciascuna della superficie di 10 mq. per una superficie complessiva di 40 mq., riempiti con breccia di varia pezzatura.

La fognatura di Castelmuzio è anch'essa mista nel centro storico e separata nella Zona PEEP e residenziale; l'impianto di depurazione è anch'esso a fanghi attivi.

Anche il centro storico di Petroio ha fognatura mista, mentre nella zona PEEP e residenziale le fogne sono separate; attualmente la depurazione è affidata a Fosse Mouras ma è in corso di progettazione un nuovo impianto di depurazione adeguato alle esigenze del paese.

IMPIANTO DI DEPURAZIONE	AB. EQUIV. POTENZIALI	FOGNATURA AFFERENTE	TRATTAMENTO BIOLOGICO SECONDARIO	CORPO IDRICO RICETTORE
Loc. Trequanda	1000	mista	fanghi attivi	Torrente Rigo
Loc. Castelmuzio	500	mista	fanghi attivi	Torrente Trove
Loc. Petroio	In previsione	mista	In previsione	Fosso della Porta Franca

Rifiuti

Per quanto riguarda i rifiuti, facendo riferimento al 2008, la produzione totale dell'intero Comune è di circa 513 t. di R.S.U. Complessivamente il Comune dispone di 11 Cassonetti da mc. 1,100 Organico, 13 Cassonetti da mc. 2,200 Carta, 12 Cassonetti da mc. 2,400 Multimateriale, 23 Cassonetti da mc. 1,100 RSU, 34 Cassonetti da mc. 2,400 RSU.

Per lo smaltimento il Comune provvede tramite convenzione con la Soc. "Siena Ambiente", che a sua volta subappalta gli smaltimenti dei vari materiali ad apposite società specializzate.

Per quanto riguarda i rifiuti “ingombranti” ed il ferro è stata costituita una isola ecologica in compartecipazione con il Comune di Sinalunga ed i materiali vengono raccolti presso la discarica in Loc.Macchiaie nel territorio comunale di Sinalunga.

Consumi energetici

Per quanto riguarda i **consumi energetici**, l'unica fonte energetica che viene utilizzata nel comprensorio è quella elettrica.

Rete viaria

La **rete viaria** dell'intero territorio comunale è abbastanza fitta ed articolata; a Trequanda si giunge con la provinciale n.38. Il centro storico del paese si articola intorno ad una piazza ed è caratterizzato dall'articolarsi di vicoli, passaggi coperti, lastricati in pietra ed archi. Non potendo accedervi agevolmente con la macchina, si usufruisce del parcheggio di via Cacciaconti, del parcheggio di via Taverne. Inoltre è previsto un parcheggio adiacente a via Piccolomini e percorsi pedonali nell'ottica di riqualificare il centro storico, rendendolo più accessibile.

Caratteristiche socio-economiche

Analizzando il quadro demografico si ha un'idea dell'andamento socio economico nel Comune.

Dal 1951 si ha un fenomeno di abbandono delle abitazioni infatti con l'abolizione della mezzadria anche qui si è avuto un forte decremento dei residenti.

Gli ultimi dati che appaiono nella relazione generale del piano strutturale risalgono al 1991. Ultimamente la tendenza è cambiata e questo lo si può dedurre dai numerosi interventi di restauro comunque l'attuale bilancio demografico-abitativo suggerisce di intervenire prima di tutto sul recupero dell'esistente.

Attualmente il centro di Trequanda ci sono 550. Le attività commerciali presenti sono poche e di piccola entità, nel centro di Trequanda sono presenti: una farmacia, un bar, una sede bancaria, un ristorante, due alimentari, una macelleria ed un albergo che può contare un numero massimo di 30 ospiti.

Caratteristiche architettoniche

Trequanda è un borgo di origine medievale con una struttura urbana fortificata che si è mantenuta nel tempo.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici contribuiscono a fare di questo centro abitato un ambito caratteristico della zona. Infatti l'organizzazione, gli allineamenti, le opere di connessione e non ultimo i caratteri tecno-morfologici, devono essere considerati oggetto di tutela e valorizzazione.

IL RAPPORTO TRA AMBIENTE E PROGETTO TRA INDICATORI DI STATO E DI PRESSIONE: STIMA DEGLI EFFETTI

L'analisi del rapporto ambiente-progetto è finalizzata alle individuazioni delle interazioni certe o probabili tra gli indicatori di stato e quelli di pressione.

In un primo momento si ipotizzerà di realizzare il progetto senza nessuna precauzione o mitigazione degli impatti ambientali. Successivamente saranno date prescrizioni e indicazioni per mitigare gli eventuali effetti negativi sul territorio.

Per meglio visualizzare e sviluppare questa analisi si utilizzeranno matrici, componenti, costituite da tabelle a doppia entrata, nelle quali sulle righe vengono riportati gli indicatori di stato e sulle colonne gli indicatori di pressione. All'incrocio tra righe e colonne si sviluppano impatti potenziali; quando si ritiene possibile un impatto si segna la tabella con una X ed in una fase successiva si classificheranno impatti positivi e negativi, in base al loro peso alla loro reversibilità. Nelle seguenti tabelle si può notare come si verifica il possibile passaggio da simboli grafici a punteggi numerici.

	<u>Breve termine</u>	<u>Lungo termine</u>	<u>Irreversibile</u>
<u>Impatto negativo</u>			
<u>Molto rilevante</u>	<u>XXX</u>	- <u>XXX</u>	<u>XXX</u>
<u>Rilevante</u>	<u>XX</u>	<u>XX</u>	<u>XX</u>
<u>Lieve</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>
<u>Impatto positivo</u>			
<u>Lieve</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	- <u>0</u>
<u>Rilevante</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>00</u>
<u>Molto rilevante</u>	<u>000</u>	<u>000</u>	<u>000</u>

Sistema di classificazione degli impatti ambientali

	<u>Breve termine</u>	<u>Lungo termine</u>	<u>Irreversibile</u>
<u>Impatto negativo</u>			
<u>Molto rilevante</u>	<u>-3</u>	- <u>-6</u>	<u>-9</u>
<u>Rilevante</u>	<u>-2</u>	<u>-4</u>	<u>-6</u>
<u>Lieve</u>	<u>-1</u>	<u>-2</u>	<u>-3</u>
<u>Impatto positivo</u>			
<u>Lieve</u>	<u>+1</u>	<u>+2</u>	- <u>+4</u>
<u>Rilevante</u>	<u>+2</u>	<u>+4</u>	<u>+6</u>
<u>Molto rilevante</u>	<u>+3</u>	<u>+6</u>	<u>+9</u>

Sistema di attribuzione di punteggio agli impatti ambientali

Di seguito riportiamo la matrice d'impatto generica dove sono visualizzate le possibili interferenze tra il progetto e le componenti ambientali.

<u>Fattori di impatto</u>		<u>C</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>i</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>S</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>h</u> <u>i</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>P</u> <u>r</u> <u>o</u> <u>d</u> <u>-</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>f</u> <u>i</u> <u>u</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>r</u> <u>b</u> <u>a</u> <u>n</u> <u>i</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>-</u> <u>m</u> <u>o</u> <u>b</u> <u>i</u> <u>l</u> <u>i</u> <u>t</u> <u>à</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>d</u> <u>o</u> <u>t</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>e</u> <u>c</u> <u>-</u>	<u>A</u> <u>l</u> <u>t</u> <u>e</u> <u>r</u> <u>a</u> <u>z</u> <u>i</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>e</u> <u>e</u> <u>l</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>c</u> <u>h</u>	<u>C</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>o</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>a</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>v</u> <u>o</u>
<u>Acqua</u>	<u>Disponibilità</u>							
	<u>Qualità</u>							
<u>Aria</u>	<u>Qualità</u>							
	<u>Rumore</u>							
<u>Clima</u>								
<u>Suolo e sottosuolo</u>	<u>Geomorfologia</u>							
	<u>Idrogeologia</u>							
	<u>Infiltrazione</u>							
	<u>Morfologia</u>							
<u>Flora e fauna</u>	<u>Ecosistemi</u>							
	<u>Flora</u>							
	<u>Fauna</u>							
<u>Sistema insediativo</u>	<u>Popolazione</u>							
	<u>Att. turistiche e comm.</u>							
	<u>Servizi funzioni</u>							
	<u>Patrimonio storico</u>							

Matrice generica fattori-componenti per individuazione di impatti potenziali

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI

Risorsa idrica - Scarichi idrici

Sulla risorsa idrica i potenziali impatti critici sono causati principalmente dai consumi e dagli scarichi delle acque reflue.

Si ritiene opportuno sottolineare che le tradizionali soluzioni adottate in passato, come fosse biologiche, dispersione superficiale, subirrigazione, pozzi disperdenti, si sono dimostrate inadeguate per la salvaguardia dell'ambiente idrico dall'inquinamento. D'altra parte le soluzioni standard per il trattamento degli scarichi di piccoli insediamenti, come depuratori ad ossidazione totale, non raggiungono quasi mai un risultato soddisfacente, a causa della scarsa elasticità del trattamento al variare del carico.

Le problematiche collegate ad un corretto uso della risorsa idrica, sono al centro della politica ambientale, fino ad oggi si è intervenuti nel ciclo delle acque provocando mutamenti sostanziali sulle caratteristiche qualitative della risorsa infatti l'acqua utilizzata nell'ambito delle attività umane, viene restituita "sporca", compromettendo la qualità dell'ambiente e limitandone le possibilità di riutilizzo.

Il corretto utilizzo della risorsa idrica è al centro della politica ambientale. La Legge n.36 del 5-1-94 "Legge Galli" ed il recepimento della Direttiva n.91/676/CEE sono basate sui seguenti punti:

- Impedire l'inquinamento e attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati
- Garantire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità a quelle destinate ad uso potabile
- Difendere gli ecosistemi acquatici, mantenendo la capacità naturale di auto depurazione dei corpi idrici e la loro capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.

Questi obiettivi devono essere raggiunti tramite

- Obiettivi qualità per tutti i corpi idrici
- Il rispetto dei valori limite agli scarichi fissati dallo stato, nonché la definizione di valori limite di emissione, da parte delle regioni, in relazione agli obiettivi di qualità del corpo idrico ricettore;
- L'individuazione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo e al riciclo delle risorse idriche;
- L'adeguamento dei sistemi di fognatura, collettamento e depurazione degli scarichi idrici;
- La tutela integrata degli aspetti qualitativi e quantitativi nell'ambito di ciascun bacino idrografico ed un adeguato sistema di controlli e di sanzioni

Il D.L.152, riferendosi a quanto già specificato nella delibera del comitato interministeriale del febbraio 77 parla di "trattamento appropriato", il che potrebbe equivalere a trattamenti che rendano semplici le operazioni di gestione e manutenzione minimizzando i costi gestionali, che sopportino adeguatamente le forti variazioni del carico idraulico ed organico, si ritiene auspicabile, quindi il ricorso a tecnologie di depurazione naturale quali il lagunaggio e la fitodepurazione, o tecnologie come filtri percolatori o impianti ad ossidazione totale.

Mitigazioni consigliabili per la riduzione degli impatti sul ciclo delle acque possono essere suddivise in due categorie:

- Interventi sui consumi idrici
- Interventi sugli scarichi idrici

La media per il consumo di acqua potabile è di 250 litri al giorno per persona. Di solito si utilizza l'acqua potabile anche per usi per i quali non sarebbe necessaria, a questo proposito è necessario partire dal campo dell'edilizia per intervenire sulla tendenza allo spreco che è ormai generalizzata.

Con le nuove tecnologie, per l'accelerazione di flusso, che sostituiscono gli erogatori delle docce e i frangigetto dei rubinetti, è possibile un risparmio fino al 50% del consumo dell'acqua, e risparmiare sul consumo comporta anche ad un risparmio del combustibile che si utilizza per riscaldare l'acqua.

Per il trattamento depurativo dei reflui prodotti man mano che gli impianti divengono obsoleti si dovranno sostituire con tecnologie di depurazione naturali quali il lagunaggio e la fitodepurazione o tecnologie come filtri percolatori o impianti ad ossidazione totale.

Produzione rifiuti

Nella realizzazione di qualsiasi intervento ci possono essere degli impatti determinati dalla presenza di un sito per lo stoccaggio dei materiali. I rischi possono essere facilmente eliminati prevedendo adeguate misure di protezione del suolo in modo da evitare infiltrazioni di percolato, che a seconda delle situazioni potrebbe essere fortemente inquinante.

Per quanto riguarda l'aumento del carico insediativo, si avrà un aumento della produzione di rifiuti.

La nuova normativa si incentra su tutto il processo di "gestione" dei rifiuti, articolata nelle diverse fasi di raccolta, trasporto, smaltimento e recupero. La raccolta differenziata dei rifiuti urbani è un sistema di separazione alla fonte degli scarti che si creano nella gestione e manutenzione di un edificio. Il Decreto Ronchi, introduce importanti disposizioni in materia di raccolta differenziata volte ad assicurare un'elevata protezione ambientale ed una limitazione nel consumo delle risorse naturali.

La "gestione" dei rifiuti, articolata nelle diverse fasi della raccolta, trasporto, smaltimento e recupero è il vero cardine su cui si incentra la normativa. La normativa introduce anche in ordine di priorità per le diverse fasi dei rifiuti che potremmo così sintetizzare:

- Riduzione della produzione dei rifiuti: la loro quantità e pericolosità
- Recupero dei materiali utilizzabili contenuti nei rifiuti
- Recupero del potenziale energetico contenuto nei materiali che non possono essere riciclati
- Smaltimento di quello che non si è riusciti a recuperare attraverso la restituzione all'ambiente in forme compatibili con i suoi equilibri ecologici

Tra la prima e la seconda priorità (ridurre e riciclare), può essere introdotto l'obiettivo del riuso.

La raccolta differenziata dei rifiuti urbani è un sistema di separazione alla fonte degli scarti in questo modo i rifiuti vengono valorizzati; l'elemento capillare dell'organizzazione della raccolta sul territorio è costituita dall'isola ecologica, attualmente a Trequanda esistono solo dei contenitori per la raccolta differenziata (ma solo carta- vetro e rifiuti ordinari) localizzati nel piazzale del parcheggio. L'isola deve consentire la raccolta dei seguenti materiali:

- Carta-cartone
- Vetro
- Plastica
- Alluminio
- Materiale organico umido
- Verde da manutenzione

In base agli ingombri dei cassonetti potrà avere una superficie max di 45 mq., ma dovrà contenere anche arredi urbani ed essere schermata da elementi vegetali o artificiali a secondo del contesto in cui venga inserita. I contenitori dovranno essere disposti in modo da facilitare lo svuotamento da parte dei mezzi, e nello stesso tempo dovranno essere collocati in posizione sicura per gli utenti.

Una buona localizzazione è in corrispondenza delle aree di parcheggio.

Queste considerazioni sono a livello generale, la scelta sulla effettiva collocazione e predisposizione delle isole sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale. Nella progettazione è tuttavia opportuno tenere conto delle problematiche della probabile futura necessità di spazi da adibire alla raccolta differenziata. Per gli insediamenti produttivi, l'effettiva quantificazione delle esigenze potrà essere valutata solo in funzione della tipologia degli esercizi che vi troveranno collocazione.

Per lo smaltimento provvede il Comune tramite convenzione con la Soc. "Siena Ambiente" che a sua volta subappalta gli smaltimenti dei vari materiali ad apposite società specializzate. Per quanto riguarda i rifiuti ingombranti ed il ferro è stata costituita una isola ecologica in compartecipazione col comune di Sinalunga ed i materiali vengono raccolti presso la discarica in Loc. Macchiaie.

I rifiuti ordinari, grazie ad un accordo con il Comune di Pienza, vengono portati nella discarica località Bonello.

Aumento della mobilità

Ad ogni intervento edilizio previsto corrisponde un aumento della mobilità.

Sarà necessario studiare i flussi delle auto lungo la rete stradale ponendo la massima attenzione al problema del parcheggio.

Aumento dell'indotto economico

L'incremento dei residenti e dei turisti porterebbe sicuramente ad un aumento dell'indotto economico per le attività commerciali esistenti.

Nello spirito di sviluppo e nello stesso tempo di tutela, previsto dal Piano, potrebbero nascere attività volte a promuovere i prodotti tipici locali. Nello stesso tempo l'incremento delle attività commerciali presenti, consentirebbe di offrire nuovi posti di lavoro favorendo nell'ambito territoriale quell'indotto economico indispensabile per la tutela dei luoghi.

Alterazione degli elementi architettonici

In tutti gli interventi si dovrà curare in modo particolare l'inserimento ambientale, la progettazione è già indirizzata verso tipologie d'intervento che ben si inseriscono nel paesaggio e che rispettino i caratteri architettonici locali, ma si ritiene opportuno puntualizzare, che in sede di progettazione esecutiva, sarà opportuno porre la massima attenzione alle sistemazioni esterne. Dovrà, quindi essere definito il disegno e la scelta delle piante da utilizzare poiché non svolgono solo una funzione decorativa, ma anche di eventuale mitigazione degli effetti ambientali.

Carico insediativo

Qualunque intervento antropico sul territorio provoca diverse forme di impatto ambientale di varia manifestazione ed intensità. Comunque il sistema naturale su cui si interviene appare stabile e in un equilibrio consolidato nel corso dei secoli dal punto di vista architettonico e agro-selvicolturale.

La presa di coscienza di questa situazione induce ad una cautela nei confronti di qualsiasi trasformazione. Ciò non si deve tradurre in un completo diniego ad ogni genere di cambiamento, ma nella volontà di realizzare ogni trasformazione in modo corretto, cercando di avvalersi di tutti i mezzi che la scienza e la tecnologia di oggi ci mettono a disposizione per contenere valenza ed entità dell'impatto. L'impatto che deriva da qualunque realizzazione di complessi edilizi interferisce con la vegetazione ed il suolo, che sono fattori la cui azione va a determinare la stabilità fisica e biologica del territorio e che determina i caratteri estetici e morfologici del paesaggio.

B)- SCHEDA SPECIFICA PER LA VALUTAZIONE DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AD ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA NEL CENTRO STORICO DI TREQUANDA

Introduzione

Per l'ambito del centro storico di Trequanda, in cui è prevista la destinazione ricettiva -alberghiera (art.47 Norme di attuazione) si intende applicare la metodologia di Valutazione per poter stabilire, a priori, delle soglie di fattibilità sull'intervento.

A Tal fine dovrà essere analizzato il rapporto ambiente-progetto per individuare delle interazioni certe o probabili tra gli indicatori di stato e quelli di pressione.

In un primo momento si ipotizzerà di realizzare il progetto senza nessuna limitazione o mitigazione degli impatti ambientali. Successivamente saranno date prescrizioni quantitative e indicazioni per mitigare gli eventuali effetti negativi sul territorio.

Per meglio visualizzare e sviluppare questa analisi si utilizzeranno matrici, così come indicate nel capitolo precedente, costituite da tabelle a doppia entrata, nelle quali sulle righe vengono riportati gli indicatori di stato e sulle colonne gli indicatori di pressione. All'incrocio tra righe e colonne si sviluppano impatti potenziali; quando si ritiene possibile un impatto si segna la tabella con una X ed in una fase successiva si classificheranno impatti positivi e negativi, in base al loro peso alla loro reversibilità.

Inoltre, in una colonna a parte, si indicheranno le componenti ambientali interessate nella fase di costruzione.

FASE DI COSTRUZIONE

Durante il periodo in cui saranno svolti i lavori gli impatti saranno legati alla installazione del cantiere. Trattandosi, comunque, di lavori di ristrutturazione edilizia si possono ipotizzare cantieri di piccole dimensioni i cui gli impatti saranno circoscritti nel tempo, e strettamente legati ai luoghi interessati dalla ristrutturazione. Per questo nella matrice di attribuzione di punteggio degli impatti, con il punteggio -1 si è inteso indicare impatti di lieve entità a breve termine.

		<u>Fase di esercizio</u>							<u>F</u> <u>a</u> <u>s</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>e</u> <u>r</u> <u>e</u>
		<u>C</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>i</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>S</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>h</u> <u>i</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>P</u> <u>r</u> <u>o</u> <u>d</u> <u>.</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>f</u> <u>i</u> <u>u</u> <u>t</u> <u>i</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>m</u> <u>o</u> <u>b</u> <u>i</u> <u>l</u> <u>i</u> <u>t</u> <u>à</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>d</u> <u>o</u> <u>t</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>e</u> <u>c</u> .	<u>A</u> <u>l</u> <u>t</u> <u>e</u> <u>r</u> <u>a</u> <u>z</u> <u>i</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>e</u> <u>e</u> <u>l</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>c</u> <u>h</u> .	<u>C</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>o</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>a</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>v</u> <u>o</u>	
<u>Fattori di impatto</u>									
<u>Componenti ambientali</u>									
<u>Acqua</u>	<u>Consumi idrici</u>	<u>X</u>						<u>X</u>	
	<u>Qualità</u>		<u>X</u>					<u>X</u>	
<u>Aria</u>	<u>Qualità</u>			<u>X</u>				<u>X</u>	
	<u>Rumore</u>			<u>X</u>				<u>X</u>	
<u>Clima</u>									
<u>Suolo e sottosuolo</u>	<u>Geomorfologia</u>								
	<u>Idrogeologia</u>		<u>X</u>	<u>X</u>				<u>X</u>	
	<u>Infiltrazione</u>		<u>X</u>	<u>X</u>				<u>X</u>	
	<u>Morfologia</u>								
<u>Flora e fauna</u>	<u>Ecosistemi</u>								
	<u>Flora</u>								
	<u>Fauna</u>								
<u>Sistema insediativo</u>	<u>Popolazione</u>				<u>X</u>	<u>X</u>		<u>X</u>	
	<u>Att. turistiche e comm.</u>					<u>X</u>		<u>X</u>	
	<u>Servizi funzioni</u>			<u>X</u>	<u>X</u>			<u>X</u>	
	<u>Patrimonio storico</u>						<u>X</u>		

Matrice generica fattori-componenti per individuazione di impatti potenziali

		<u>Fase di esercizio</u>							<u>F</u> <u>a</u> <u>s</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>e</u> <u>r</u> <u>e</u>
<u>Fattori di impatto</u>	<u>Componenti ambientali</u>	<u>C</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>S</u> <u>c</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>h</u> <u>i</u> <u>d</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>i</u>	<u>P</u> <u>r</u> <u>o</u> <u>d</u> <u>o</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>f</u> <u>i</u> <u>u</u> <u>t</u> <u>i</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>m</u> <u>o</u> <u>b</u> <u>i</u> <u>l</u> <u>i</u> <u>t</u> <u>à</u>	<u>A</u> <u>u</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>n</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>d</u> <u>o</u> <u>t</u> <u>t</u> <u>o</u> <u>e</u> <u>c</u> <u>c</u> <u>o</u>	<u>A</u> <u>l</u> <u>t</u> <u>e</u> <u>r</u> <u>a</u> <u>z</u> <u>i</u> <u>o</u> <u>n</u> <u>e</u> <u>e</u> <u>l</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>c</u> <u>h</u> <u>e</u>	<u>C</u> <u>a</u> <u>r</u> <u>i</u> <u>c</u> <u>o</u> <u>-</u> <u>i</u> <u>n</u> <u>s</u> <u>e</u> <u>d</u> <u>i</u> <u>a</u> <u>t</u> <u>i</u> <u>v</u> <u>o</u>	
<u>Acqua</u>	<u>Consumi idrici</u>	<u>-2</u>							<u>-1</u>
	<u>Qualità</u>		<u>-2</u>						<u>-1</u>
<u>Aria</u>	<u>Qualità</u>								<u>-1</u>
	<u>Rumore</u>								<u>-1</u>
<u>Clima</u>									
<u>Suolo e sottosuolo</u>	<u>Geomorfologia</u>								
	<u>Idrogeologia</u>		<u>-2</u>	<u>-2</u>					<u>-1</u>
	<u>Infiltrazione</u>		<u>-2</u>	<u>-2</u>					<u>-1</u>
	<u>Morfologia</u>								
<u>Flora e fauna</u>	<u>Ecosistemi</u>								
	<u>Flora</u>								
	<u>Fauna</u>								
<u>Sistema insediativo</u>	<u>Popolazione</u>				<u>-3</u>	<u>+2</u>		<u>-2</u>	<u>-1</u>
	<u>Att. turistiche e comm.</u>					<u>+2</u>			<u>-1</u>
	<u>Servizi funzioni</u>			<u>-2</u>	<u>-3</u>			<u>-2</u>	
	<u>Patrimonio storico</u>						<u>-1</u>		

Matrice fattori-componenti con attribuzione del punteggio agli impatti

Consumi e scarichi idrici e produzione rifiuti

I consumi idrici previsti sono di limitata entità per cui non interferiranno con la disponibilità dell'acqua nel paese. Si potranno comunque prendere dei provvedimenti per limitare ulteriormente i consumi della risorsa potabile; riutilizzando per quanto possibile le acque meteoriche ed evitando inutili sprechi della risorsa. Particolare attenzione dovrà essere fatta nel caso si utilizzi acqua nei pressi dello stoccaggio di materiali con componenti potenzialmente inquinanti. A tale proposito si deve disporre un'area appositamente destinata allo stoccaggio temporaneo dei materiali, possibilmente tale area dovrà essere impermeabilizzata in modo che non ci siano possibili infiltrazioni di percolato. Altrettanto possiamo dire per la produzione di rifiuti prevista nel cantiere che dovranno essere accantonati in un'area adeguatamente predisposta prima di essere trasportati alle discariche preposte. A tale proposito gli interventi di recupero dovranno basarsi sulla "sostenibilità" utilizzando materiali cosiddetti "naturali" il cui impatto ambientale risulta notevolmente ridotto.

Qualità dell'aria e rumore

Con la presenza del cantiere, sia per i mezzi di trasporto impiegati, sia per i tipi di lavorazione previste si avrà un incremento delle polveri. Si dovranno utilizzare tutte le possibili precauzioni, bagnando l'area e pulendo i mezzi di trasporto. Particolare attenzione dovrà essere fatta anche con l'utilizzo di mezzi e macchinari che producono rumore e la loro utilizzazione dovrà essere fatta nel rispetto dei residenti circostanti

Idrogeologia

Particolare attenzione dovrà essere fatta nel caso in cui si effettuino scavi. L'intervento dovrà essere in accordo con quanto prescritto da un adeguato studio idro – geologico

FASE DI ESERCIZIO

Per quanto riguarda il **carico insediativo**, da un primo studio di fattibilità, di massima, si può stimare un aumento di presenze, nei periodi di massimo carico (luglio-agosto), di circa 90 persone/giorno. Attualmente, con l' Hotel Goal si copre una capacità ricettiva di 30 presenze/giorno, e quindi complessivamente si arriverebbe, nei periodi di alta stagione, a circa 120 turisti/giorno; negli altri periodi si prevede un numero di presenze tra il 50% ed 70% della capacità ricettiva.

Consumi idrici

Considerando che il piano d'ambito prevede un consumo medio procapite di 300 l /giorno, l'incremento di tali consumi, a seguito della realizzazione del progetto, sarebbe pari a circa 300 mc/anno, di cui circa 100 mc. nei soli mesi di luglio e agosto.

Per quanto riguarda i consumi idrici, quindi, anche se nel comprensorio attualmente il fabbisogno risulta interamente soddisfatto, per non incidere sulla risorsa, sarà necessaria la costruzione di un deposito, che seppur alimentato dall'acquedotto, consenta l'accumulo di acqua necessario affinché non si verifichino perdite di carico dovute all'incremento di fabbisogno conseguente al nuovo carico insediativo.

Potrebbe essere consigliabile realizzare cisterne per la raccolta delle acque meteoriche utilizzabili per tutti gli utilizzi che non necessitino di acqua potabile (sciacquone dei water, irrigazione, pulizia). Inoltre nella ristrutturazione degli edifici dovranno essere utilizzati tutti quegli accorgimenti tecnologici che consentano di risparmiare sull'utilizzo della risorsa idrica.

Se teniamo presenti alcuni esempi dei consumi possiamo farci un'idea di come nuove regole "ecologiche" applicate nel campo dell'edilizia possano limitare di molto gli sprechi.

Ecco alcuni esempi:

- da un rubinetto aperto escono 12 litri di acqua al minuto
- da un rubinetto che perde si possono sprecare dai 30 ai 100 litri di acqua al giorno
- per una doccia di 5 minuti occorrono 60 litri
- per un bagno 100 litri
- per lavarsi i denti 30 litri ogni 5 minuti

Esistono apparecchiature molto semplici che consentono di risparmiare fino al 50% sul consumo di acqua fredda e acqua calda: dimezzare i consumi di acqua consente di risparmiare non solo acqua potabile ma anche il combustibile per riscaldarla con un conseguente risparmio energetico e una diminuzione dell'inquinamento dell'aria e dell'effetto serra.

Queste apparecchiature vengono definite acceleratori di flusso e consentono di "accelerare" l'acqua sfruttando il principio "Venturi": sostituiscono gli erogatori delle docce ed i frangigetto dei rubinetti.

Questi sistemi evitano i depositi di calcare, riducono i costi di manutenzione migliorando la pressione degli impianti idrosanitari ed eliminano la mancanza di acqua calda nel caso contemporaneo di più docce. Inoltre l'installazione non necessita di interventi tecnici.

Scarichi idrici

Gli accorgimenti utilizzati per limitare i consumi idrici riducono di molto anche gli scarichi.

Inoltre l'impianto di depurazione presente nel Comune ha una potenzialità di 1000 abitanti equivalenti e quindi riesce a soddisfare a pieno le esigenze legate alle previsioni del Piano.

Produzione di rifiuti

Dovranno essere predisposti tutti gli accorgimenti per effettuare una raccolta differenziata e questa dovrà avvenire a diversi livelli. Gli utenti dell'attività turistica dovranno trovare i contenitori per i rifiuti predisposti per una differenziazione.

In ogni parcheggio dovrà essere predisposta un'isola ecologica con le caratteristiche descritte nel capitolo precedente. Inoltre per i rifiuti organici prodotti, si dovrà predisporre un contenitore per il compostaggio.

Aumento della mobilità

Vista la struttura urbanistica di Trequanda, non sarà possibile far accedere nel centro storico le auto degli utenti. Per cui saranno utilizzati i predetti parcheggi.

Indotto economico

L'incremento del carico turistico porterà ad un aumento dell'indotto economico, le attività commerciali dovranno mantenere le loro caratteristiche; dovranno essere promossi soprattutto i prodotti locali.

Anche nell'adeguamento dei fondi commerciali si dovranno rispettare le tipologie costruttive locali prescritte dalle norme del Regolamento Urbanisti.

I caratteri architettonici

Vista la normativa riguardante gli interventi previsti nei Centri Storici si può affermare che l'intervento in oggetto non porterà alterazioni sostanziali al patrimonio edilizio.

Carico insediativo

L'aumento del carico insediativo contribuirà a rivitalizzare il Comune di Trequanda offrendo nuove prospettive di lavoro e sviluppo alla realtà locale. Nel caso in cui, le strutture di servizio a quella turistico-ricettiva, siano di richiamo per utenti esterni si dovrà disciplinare l'eventuale flusso in modo da non superare la soglia di 150 / 160 turisti/giorno.