

Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

Comune di Sovicille

Piano Operativo

Norme tecniche di attuazione

ottobre 2017
con le modifiche introdotte in sede di
controdeduzione alle osservazioni
maggio 2020
e con le modifiche introdotte a seguito
della Conferenza paesaggistica
aprile 2021

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Giulio Romano

Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici e paesaggistici

Alberto Tomei, con Nicolò Mantovani, per le indagini geologico-tecniche e sismiche

Claudio Lombardi, per gli studi idraulici

Luca Gentili, con Idp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Franco Rocchi, con Ambiente s.p.a., per la Valutazione Ambientale Strategica

Cinzia Benocci e Michela Mazzoni della Stella per la schedatura del patrimonio edilizio esistente

Sindaco: Giuseppe Gugliotti

Responsabile del procedimento: Rossana Pallini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Luigi Frallicciardi

Comune di Sovicille

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	5
Titolo I	Caratteri del Piano	5
	Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione.....	5
	Art. 2 Elaborati costitutivi.....	5
	Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati.....	6
	Art. 4 Strumenti di attuazione	7
	Art. 5 Misure di salvaguardia.....	7
	Art. 6 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di settore	7
Titolo II	Usi	8
	Art. 7 Disciplina generale della distribuzione e localizzazione delle funzioni	8
	Art. 8 Destinazione d’uso attuale	8
	Art. 9 Mutamento della destinazione d’uso.....	8
	Art. 10 Residenza.....	9
	Art. 11 Attività industriali ed artigianali	9
	Art. 12 Attività commerciali all’ingrosso e depositi	10
	Art. 13 Attività commerciali al dettaglio	10
	Art. 14 Attività turistico-ricettive	11
	Art. 15 Attività direzionali e di servizio private	12
	Art. 16 Attività agricole.....	12
	Art. 17 Attività e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico	12
Titolo III	Interventi	13
	Art. 18 Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	13
	Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	15
	Art. 20 Interventi ammessi per la classe c1.....	15
	Art. 21 Interventi ammessi per la classe c2.....	17
	Art. 22 Interventi ammessi per la classe c3.....	19
	Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4.....	20
	Art. 24 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia	21
	Art. 25 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi	23
	Art. 26 Interventi per la riduzione dell’uso dei combustibili fossili negli edifici.....	23
Titolo IV	Beni paesaggistici.....	25
	Art. 27 Immobili ed aree di interesse pubblico	25
	Art. 28 Fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	26
	Art. 29 Riserve naturali.....	27
	Art. 30 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs. 34/2018.....	27
	Art. 31 Zone di interesse archeologico.....	28
Titolo V	Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto	29
	Art. 32 Vincolo idrogeologico	29
	Art. 33 Zone Speciali di Conservazione; Riserve naturali	29
	Art. 34 Aree tartufigene	29
	Art. 35 Fasce di rispetto dei corsi d’acqua	29

Art. 36 Fasce di rispetto stradale e corridoi infrastrutturali.....	31
Art. 37 Aree di rispetto cimiteriale.....	31
Titolo VI Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo.....	32
Art. 38 Sensibilità degli acquiferi.....	32
Art. 39 Pozzi.....	32
Art. 40 Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione	32
Art. 41 Regimazione delle acque superficiali	33
Art. 42 Rilevati delle infrastrutture viarie.....	33
Art. 43 Sbancamenti, scavi e rinterrì	33
Art. 44 Costruzioni interrato.....	34
Art. 45 Reti tecnologiche sotterranee	34
Titolo VII Bacini estrattivi	35
Art. 46 Cave	35
Art. 47 Siti estrattivi dismessi	36
Titolo VIII Fattibilità geologica, idraulica e sismica	36
Art. 48 Condizioni di fattibilità.....	36
Art. 49 Fattibilità geologica (Fg)	39
Art. 50 Fattibilità idraulica	39
Art. 51 Fattibilità sismica (Fs)	40
Art. 52 Piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) del Bacino Regionale Ombrone	41
Art. 53 Piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno.....	41
Art. 54 Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	41
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	42
Titolo IX Il sistema degli insediamenti	42
Art. 55 Articolazione del sistema degli insediamenti	42
Art. 56 Impermeabilizzazione del suolo	42
Art. 57 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenti all'interno del sistema degli insediamenti.....	43
Art. 58 Filari, siepi e sistemazioni a verde a corredo del sistema degli insediamenti	44
Capo I Residenza (R)	45
Art. 59 Articolazione della Residenza	45
Art. 60 Centri e nuclei di antica formazione (R1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	45
Art. 61 Centri antichi (R1.1).....	46
Art. 62 Borghi urbani (R1.2).....	46
Art. 63 Nuclei e borghi rurali (R1.3).....	47
Art. 64 Tessuti di formazione recente (R2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico.....	48
Art. 65 Tessuti urbani a destinazione mista (R2.1).....	48
Art. 66 Tessuti urbani residenziali (R2.2).....	49
Art. 67 Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico	49
Art. 68 Complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)	49
Art. 69 Tenuta di Bagnaia (R0).....	50
Capo II Produzione (P)	51

Art. 70	Articolazione della Produzione	51
Art. 71	Zone produttive (P1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico.....	52
Art. 72	Aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)	52
Art. 73	Zone produttive miste (P2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico.....	52
Art. 74	Aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1).....	53
Art. 75	Aree a destinazione speciale (P2.2).....	53
Titolo X	Mobilità.....	54
Art. 76	Componenti della mobilità	54
Art. 77	Grande direttrice nazionale (M1)	54
Art. 78	Rete di supporto dei sistemi locali (M2).....	54
Art. 79	Rete ciclopedonale, percorsi ciclopedonali e piste ciclabili	55
Art. 80	Aeroporto di Ampugnano (M0)	55
Art. 81	Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti	56
Titolo XI	Il territorio rurale	56
Capo I	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	56
Art. 82	Disposizioni generali di tutela del territorio rurale	56
Art. 83	Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale.....	57
Art. 84	Aree di pertinenza degli aggregati.....	58
Art. 85	Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.....	59
Art. 86	Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali.....	60
Capo II	Nuovi edifici e manufatti nel territorio rurale	61
Art. 87	Articolazione del territorio rurale.....	61
Art. 88	Ambiti periurbani (V1.0, V2.0, V3.0).....	61
Art. 89	Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	62
Art. 90	Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale.....	63
Art. 91	Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale	63
Art. 92	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.	64
Art. 93	Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.	65
Art. 94	Nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare.....	65
Art. 95	Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.	67
Art. 96	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali	68
Art. 97	Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole e manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie	69
Art. 98	Canili rifugio.....	71
Capo III	Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale.....	72
Art. 99	Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale.....	72
Art. 100	Usi compatibili degli edifici esistenti	73
Art. 101	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....	74
Art. 102	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali	75
Art. 103	Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici.....	76
Art. 104	Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale.....	76

Art. 105 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati	78
Art. 106 Piscine pertinenziali.....	78
Art. 107 Recinzioni dei fondi agricoli.....	79
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	81
Art. 108 Dimensionamento del Piano Operativo	81
Art. 109 Perequazione.....	82
Art. 110 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche	83
Art. 111 Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti	85
Art. 112 Regole grafiche e schemi di riferimento per i progetti.....	86
Titolo XII Progetti unitari convenzionati e Interventi diretti.....	87
Art. 113 Disposizioni generali per i Progetti unitari convenzionati e gli Interventi diretti.....	87
Art. 114 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 1 Sovicille capoluogo.....	88
Art. 115 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 2 Rosia.....	89
Art. 115 bis Progetti unitari convenzionati nella UTOE 5 Pian dei Mori.....	90
Art. 116 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 6 La Macchia	90
Art. 117 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 8 San Rocco a Pilli.....	92
Art. 118 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 9 Carpineto.....	93
Art. 119 Progetti unitari convenzionati in aree esterne alle UTOE	97
Art. 119 bis Interventi diretti per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti	102
Titolo XIII Piani Attuativi.....	103
Art. 120 Disposizioni generali per i Piani Attuativi	103
Art. 121 Piano Attuativo via Ugo Foscolo, via Giacomo Leopardi, località Crocino a Sovicille (PA01.01).....	104
Art. 121 bis Piano Attuativo Provinciale della Montagnola Senese n. 52, località Le Mandrie a Sovicille (PA01.02)	104
Art. 122 Piano Attuativo via di Barbicciaia, via Giovanni Amendola a Rosia (PA02.01).....	105
Art. 123 Piano Attuativo via dei Lavatoi, via Tom Benetollo a Rosia (PA02.02) - abrogato	107
Art. 124 Piano Attuativo Podere Aione, via dei Lavatoi a Rosia (PA02.03)	107
Art. 125 Piano Attuativo via Massetana a Rosia (PA02.04).....	108
Art. 126 Piano Attuativo via del Pontaccio a Rosia (PA02.05).....	109
Art. 127 Piano Attuativo via Massetana, ex Consorzio Agrario a Rosia (PA02.06).....	110
Art. 128 Piano Attuativo a Bellaria (PA03.01)	111
Art. 129 Piano Attuativo via Sandro Pertini alle Volte Basse (PA04.01).....	115
Art. 130 Piano Attuativo a Pian dei Mori (PA05.01).....	116
Art. 131 Piano Attuativo via Grossetana, via del Cipresso a San Rocco a Pilli (PA08.01)	118
Art. 132 Piano Attuativo via Giovanni da Verrazzano a San Rocco a Pilli (PA08.02)	119
Art. 133 Piano Attuativo Poggio Perini a San Rocco a Pilli (PA08.03).....	120
Art. 133 bis Piano Attuativo via Giovanni da Verrazzano, via Amerigo Vespucci a San Rocco a Pilli (PA08.04).....	123
Art. 134 Piano Attuativo Bagnaia (PA10.01).....	123
Titolo XIV Infrastrutture e beni soggetti a esproprio	126
Art. 135 Aree soggette a vincolo espropriativo.....	126
Glossario	130

Parte I **DISCIPLINE GENERALI**

Titolo I **Caratteri del Piano**

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme del Piano Operativo contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Sovicille è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Progetto
 - b) Studi geologici e idraulici
 - c) Valutazione.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
 - Guida alla lettura:
Relazione illustrativa
Schede di valutazione paesaggistica delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:25.000)
 - Disciplina di piano:
Norme Tecniche di Attuazione
con allegate Schede normative per le discipline specifiche di edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico-documentale nel territorio rurale e nel sistema degli insediamenti
e
tavole
PO.01÷07 Aree urbane (scala 1:2.000, 7 tavole)
PO.08÷15 Borghi e nuclei storici (scala 1:2.000, 8 tavole raccolte in un fascicolo in formato A3)
PO.16÷18 Territorio rurale (scala 1:10.000, 3 tavole).
3. Gli elaborati degli Studi geologici e idraulici sono:
 - Studio di fattibilità geologica:
Relazione tecnica con schede di fattibilità per gli interventi soggetti a Piani attuativi (PA), a Progetti unitari convenzionati (IC) e per le aree soggette a vincolo espropriativo (AE);
 - Studio geologico Proposta di riclassificazione dell'area doliniforme interessata dal Piano Attuativo "Provinciale della Montagnola Senese n.52, località Le Mandrie a Sovicille" da pericolosità G.4/PFME a G.3/PFE;
 - Studio di fattibilità relativi alla realizzazione degli "Interventi di mitigazione del rischio idraulico del fosso Serpenna e del torrente Rigo in località Pian dei Mori" (Dicembre 2019):
 - d.00 Elenco elaborati
 - d.01 Relazione tecnica illustrativa degli interventi
 - d02.1 Verifiche idrauliche degli interventi
 - d.02.2 Allegato di calcolo interventi sul Fosso Serpenna
 - d.02.2 Allegato di calcolo interventi sul Fosso Serpenna e sul Torrente Rigo
 - d.03 Calcolo sommario di spesa degli interventi e quadro economico preliminare

Tav.01 Planimetria di individuazione degli interventi sul Fosso Serpenna e sul Torrente Rigo

Tav.02.1 Profili e sezioni idrauliche degli interventi sul Fosso Serpenna

Tav.02.2 Profili e sezioni idrauliche degli interventi sul Torrente Rigo

Tav.03.1 Planimetria delle aree allagabili a seguito della realizzazione degli interventi sul Fosso Serpenna (Tr 30 e 200 anni)

Tav.03.2 Planimetria delle aree allagabili a seguito della realizzazione degli interventi sul Fosso Serpenna e sul Torrente Rigo (Tr 30 e 200 anni).

4. Gli elaborati di Valutazione sono:

- Valutazione Ambientale Strategica: Rapporto Ambientale con Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica.

5. Documentazione conoscitiva allegata:

- Schede di rilievo del patrimonio edilizio esistente
tavola
QC1. 01÷03 Quadro di unione (scala 1:10.000, 3 tavole)
con report Schede dettagliate (6 volumi e volume VII - integrazione)
- Schede dei Beni Storico Architettonici e degli Aggregati del PTCP della Provincia di Siena
Il paesaggio nelle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici
- Relazione sul territorio rurale e le attività agricole
tavole
QC2. 01÷03 Uso del suolo (aggiornamento 2014) (scala 1:10.000, 3 tavole)
QC3. 01÷03 Tessiture agrarie (aggiornamento 2014) (scala 1:10.000, 3 tavole)
- Vincoli e tutele sovraordinati
tavola
QC4. 01÷03 (scala 1:10.000, 3 tavole).
- Ricognizione dei vincoli paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004 (P.I.T./P.P.R.)
tavola
QC5. 01÷03 (scala 1:10.000, 3 tavole)
- Tavola 2 Stato di variante e Studio paesaggistico ambientale per la realizzazione di variante urbanistica al PRG in località Bellaria.

Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.
2. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*, distinto da quello del *territorio urbanizzato* definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato sulle Tavole del Piano Strutturale.

Il *perimetro dei centri abitati* comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione; esso ha anche valore di *centro edificato* ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971.

La *perimetrazione del centro abitato* ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. è riportata invece nella Tavola QC4 Vincoli e tutele sovraordinati del P.O.

Art. 4 Strumenti di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - interventi edilizi diretti;
 - progetti unitari convenzionati, previa stipula di convenzione;
 - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
 - progetti esecutivi di opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
2. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste.

In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

Art. 5 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e i piani aziendali approvati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo.
3. Eventuali varianti ai piani attuativi e a piani aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
4. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le varianti ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione, per i quali sia stato dato inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo e, nel caso di opere pubbliche, le varianti migliorative cioè per modifiche finalizzate al miglioramento dell'opera ed alla sua funzionalità.

Art. 6 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di settore

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio alle Norme del Piano Operativo che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014 e s.m.i. In particolare il Regolamento Edilizio dovrà prevedere specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari, riferibili all'edilizia sostenibile.
3. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.

4. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

Titolo II Usi

Art. 7 Disciplina generale della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli IX, X e XI costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili.
2. Sistemi, sottosistemi ed ambiti individuano le destinazioni d'uso caratterizzanti, ammesse ed escluse, le eventuali loro quantità massime compatibili e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.
3. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento all'ambito di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli IX, X e XI delle presenti Norme. Quando nelle Tavole del P.O., oltre al riferimento all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.

Art. 8 Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale di un immobile è l'utilizzazione conforme a quella risultante da:
 - atti pubblici;
 - atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore al Programma di Fabbricazione approvato nel 1975;
 - nel caso di assenza dei suddetti atti o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso sarà definita dalla classificazione catastale, quale risulta alla data di entrata in vigore del Programma di Fabbricazione approvato nel 1975.
2. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Art. 9 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile di una unità immobiliare, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali, che poi verranno articolate al loro interno nei successivi articoli delle presenti Norme:
 - residenza (R),
 - attività industriali ed artigianali (I),
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi (G),
 - attività commerciali al dettaglio (C),
 - attività turistico-ricettive (T),
 - attività direzionali e di servizio private (D),
 - attività agricole (A),
 - attrezzature di servizio pubbliche (S).

I locali accessori a servizio di organismi compresi nelle categorie di cui sopra, quali magazzini, depositi, cantine soffitte, autorimesse ecc., se appartenenti alle rispettive destinazioni sopra elencate, costituiscono articolazione delle stesse.

La destinazione d'uso relativa ad attività pubbliche o di interesse pubblico, in aggiunta alle categorie principali individuate dalla legge regionale, è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Norme al Titolo IX e al Titolo XI.

2. Sono considerati mutamenti rilevanti della destinazione d'uso e quindi soggetti alle specifiche prescrizioni delle presenti Norme, i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al comma 1, con le seguenti eccezioni:
 - a) sono equiparate alle attività commerciali al dettaglio e quindi ritenute compatibili con la stessa destinazione d'uso:
 - attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
 - artigianato di servizio e artigianato di produzione di beni artistici - Is, come definito al successivo art. 11;
 - le farmacie;
 - b) sono equiparati alle attività direzionali e quindi ritenuti compatibili con la stessa destinazione d'uso i servizi privati costituiti da poliambulatori, ambulatori medici e veterinari e i servizi per il turismo e lo svago in genere.
3. Nei successivi articoli da 10 a 17 sono individuate le attività a cui si riferiscono le categorie funzionali, con esemplificate alcune loro articolazioni, che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia. In generale, quando non diversamente specificato, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna categoria funzionale è sempre consentito, mentre per mutare la destinazione d'uso di superfici destinate ad autorimessa si dovrà dimostrare che la dotazione di aree di sosta dell'organismo edilizio di riferimento viene rispettata anche senza l'apporto della superficie che si intende trasformare.

Art. 10 Residenza

1. La destinazione d'uso residenziale (R) comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, collegi e convitti e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, *bed and breakfast*, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, *residence* e locazioni turistiche).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.

Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art. 11 Attività industriali ed artigianali

1. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali (I) comprende:
 - li · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
 - la · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
 - lr · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
 - ls · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura delle persone e/o delle abitazioni o ad altri servizi (ad es. attività di parrucchiere, estetista, pedicure, attività in ambito medicale, ottico, odontotecnico, servizi di pulizia, lavanderie, studi grafici e fotografici, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili, servizi di autotrasporto di merci e di persone, attività alimentare a produzione artigianale - ad esempio pasticcerie, rosticcerie, pizza al taglio - edilizia e

finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.); sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico (ad es. la lavorazione dei metalli preziosi o la creazione di ceramica d'arte), oppure alle attività di conservazione e restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico del patrimonio artistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali o l'abbigliamento su misura;

- le · attività estrattive;
 - Id · siti estrattivi dismessi.
2. La localizzazione di nuove industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
 3. La localizzazione di industrie insalubri di 1^a classe all'interno dei centri abitati è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione ambientale.
 4. Nelle aree a destinazione d'uso industriale e artigianale è sempre consentita l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia.

Art. 12 Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. La destinazione d'uso per attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:
 - le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 28/2005 e s.m.i.,
 - gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m.i.

Art. 13 Attività commerciali al dettaglio

1. La destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (C) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come definite all'art. 21 bis della L.R. 28/2005.
2. Sono attività commerciali di vendita della stampa quotidiana e periodica le attività definite e disciplinate al Capo IV del Titolo II della L.R. 28/2005 e s.m.i. che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi.
3. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue, ai sensi della L.R. 28/2005 e s.m.i., le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio:
 - Ce · esercizi di vicinato, comprensive delle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - Cm · medie strutture di vendita;
 - Cc · impianti per la distribuzione dei carburanti.
4. I Sistemi, sottosistemi, tessuti ed ambiti, di cui ai successivi Titoli IX, X e XI, costituiscono il riferimento per la definizione:
 - della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali da rispettare;

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

All'interno di ciascun sottosistema, tessuto o ambito, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione).

5. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del P.O. dovrà rispettare inoltre le seguenti dotazioni e condizioni:
 - gli edifici dovranno avere accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico, disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico e compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta;
 - nuove medie strutture di vendita dovranno essere valutate in relazione al grado di congestione delle infrastrutture stradali esistenti, ad eventuali adeguamenti infrastrutturali, al livello delle emissioni inquinanti ed alla presenza di aree da preservare ai fini dell'equilibrio ecologico e paesaggistico;
 - per le nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti dovrà essere garantita, oltre al rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68 laddove richiesti dalle presenti Norme, la dotazione minima di parcheggi previsti dal D.P.G.R. 01/04/2009 n. 15/R e s.m.i.

6. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

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

I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

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

Art. 14 Attività turistico-ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico-ricettive (T) comprende:
 - Tr · alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, *condhotel*, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva;
 - Tc · campeggi.

2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili.

Art. 15 Attività direzionali e di servizio private

1. La destinazione d'uso per attività direzionali e di servizio private (D) comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi professionali e altre forme assimilabili (poliambulatori, ambulatori medici e veterinari, centri *fitness*, istituti di bellezza, centri benessere e palestre private, ...) e i servizi per lo spettacolo, il turismo e lo svago in genere.
2. Comprende inoltre gli usi riportati al successivo art. 17 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

Art. 16 Attività agricole

1. La destinazione d'uso per attività agricole (A) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Sono considerati fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, le costruzioni:
 - ricadenti in zona agricola e che non sono accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
 - ricadenti in zona agricola e che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
 - che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale.

Art. 17 Attività e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:
 - Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
 - Sb · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - Sh · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
 - Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
 - Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, purché entro una percentuale non superiore al 50% della SE complessiva;
 - Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
 - Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
 - St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
 - Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi (Ss);
 - Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto (Sa1 maneggio/centro ippico, Sa2 campo da golf); all'interno di tali aree è ammessa anche la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo

- uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
 - Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
 - So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
 - Si · verde di regimazione idraulica (aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dal rischio idraulico);
 - Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
 - Sp · parcheggi pubblici a raso.
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.
3. Gli edifici e le aree di proprietà di Enti o Associazioni o privati che svolgono attività di interesse sociale, culturale, sanitario e assistenziale sono assimilati ad edifici di interesse pubblico, pur non rientrando fra quelle computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici. Sono ammesse le seguenti attività, anche gestite da privati, di interesse pubblico e/o collettivo:
- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
 - centri e/o attrezzature sociali;
 - centri e/o attrezzature sanitarie e assistenziali;
 - strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
 - sedi di associazioni *onlus*;
 - attrezzature sportive private;
 - residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
 - attrezzature per l'infanzia private (asilo, nido, ludoteca, ecc.);
 - parcheggi privati ad uso pubblico.
4. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:
- da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf) e viceversa;
 - da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).

Titolo III Interventi

Art. 18 Disposizioni generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sulla base della schedatura effettuata, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione rilevati e gli elementi di pregio architettonico e/o valore storico-documentale riscontrati, il P.O. attraverso la classificazione di cui al presente Titolo regola gli interventi e le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti. La schedatura individua altresì le residenze rurali abbandonate e, nel caso di eventuale presenza di condizioni di degrado, definisce gli interventi e gli usi ammissibili per il loro recupero in coerenza con le disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio situato nel territorio rurale introdotte dalla L.R. n. 3/2017;

pertanto il Piano Operativo comprende l'adeguamento a quanto stabilito dall'art. 4 della stessa L.R. n. 3/2017.

Le classi, come definite dal P.O. dall'art. 20 all'art. 23 delle presenti Norme, stabiliscono i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi diretti volti a conservare, adeguare o trasformare il patrimonio edilizio esistente. Per il migliore e più compatibile riuso del patrimonio edilizio esistente possono essere proposte motivate modifiche alla classificazione e agli interventi consentiti dalle classi attraverso specifico Piano di Recupero ed a seguito di accurati rilievi e approfondimenti storici, stilistici e architettonici degli edifici e manufatti interessati.

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

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di Progetto del P.O. riportano le classi attribuite per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della classe è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema, tessuto o ambito di appartenenza.

Inoltre:

- *per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione* per i quali sono definite discipline specifiche, le Tavole di Progetto del P.O. riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alle Schede normative, allegate alle presenti Norme, nelle quali sono individuati le classi e le prescrizioni da osservare negli interventi, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale;
- nel caso di *edifici, manufatti e pertinenze destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche*, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad una classe del presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte;
- qualora *per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale* non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad una classe, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Capo III del Titolo XI e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;
- nei casi identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "nc", la definizione specifica della classe di appartenenza è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva, analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo; fino ad allora, per tali casi sono ammessi esclusivamente interventi fino alla classe c2, senza mutamento di destinazione d'uso.
- Agli edifici privi di classificazione di cui al precedente punto può essere attribuita dall'Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui presente Titolo - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
 - a. estratto della tavola del vigente Piano Operativo, con l'individuazione dell'edificio;
 - b. relazione descrittiva;
 - c. riprese fotografiche a colori di tutti i fronti.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Piano Operativo, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

3. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso), che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.
4. Fermo restando quanto definito ai precedenti commi, ai fini delle presenti Norme, l'ammissibilità di opere e interventi per una classe di edifici comporta l'ammissibilità delle opere e degli interventi di minore entità delle classi che la precedono nell'articolato che segue.

Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali.

Sono inoltre sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

2. Gli interventi di manutenzione non possono alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi ai quali il presente piano attribuisce le classi c1 e c2 tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari, anche attraverso soluzioni compatibili.
3. Nel patrimonio edilizio esistente sono inoltre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi sono consentiti nella misura massima di Volume pari a 100 mc. e di Superficie Utile Lorda pari a 30 mq. per unità immobiliare residenziale, da realizzare in aderenza agli edifici esistenti; sono comunque fatte salve le disposizioni a tutela dei beni culturali ed ambientali e quelle della normativa vigente sulle distanze dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e tra pareti di edifici antistanti.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà anche essere corredata da:

a) certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;

b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;

c) progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

4. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti sono consentiti con esclusione di quelli di valore architettonico, storico e testimoniale per i quali il P.O. indica le classi c1 e c2.
5. Per gli edifici pertinenziali alla residenza (SA), esistenti negli ambiti urbani alla data di adozione del P.O., ad esclusione dei centri antichi R1.1, è ammesso il recupero a fini residenziali, anche con unità immobiliari separate dall'edificio principale. Tale recupero non è consentito nel caso in cui i volumi accessori siano legati da vincolo di pertinenzialità all'edificio principale e se siano costituiti da autorimesse non diversamente soddisfacibili; sono fatte comunque salve le norme di carattere igienico sanitario vigenti tanto che la trasformazione in residenziale di locali non residenziali, o residenziali di tipo accessorio (SA), è consentita esclusivamente se le pareti finestrate del locale stesso si collocano ad almeno 10 metri dalle pareti di eventuali fabbricati antistanti.

Art. 20 Interventi ammessi per la classe c1

1. Il P.O. individua con la classe **c1** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, che presentano un notevole grado di integrazione con il paesaggio e che conservano elementi decorativi e/o costruttivi di peculiare pregio.
2. Tra quelli che il P.O. individua in classe c1 sono compresi gli edifici ed i complessi edilizi tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004. Per tali edifici riconosciuti di interesse storico o artistico, gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale e configurarsi come interventi di restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004 che, previo giudizio storico-critico,

comprende un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Per tali edifici il presente P.O. non definisce ulteriori prescrizioni.

Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto e come tali devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

3. Per gli edifici in classe c1 non tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 gli interventi di riuso, di riparazione e conservazione delle strutture e delle finiture, di consolidamento, di ripristino degli elementi architettonici e decorativi alterati, di inserimento e adeguamento di impianti tecnologici, sono da realizzarsi mediante tecniche e materiali originari o con essi compatibili e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio; per tali edifici è consentita la complessiva riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari a condizione che siano rispettati nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture, gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, sistema strutturale, tipo di distribuzione funzionale, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde, "grigliati" e "mandolati" in laterizio, paramenti murari. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni, per caratterizzare gli spazi delle attività terziarie ai piani terra di edifici urbani o nel caso in cui l'utilizzo di tali tecniche e materiali non alteri la percezione visiva dell'edificio.

Negli edifici in classe c1 di cui al presente comma sono altresì consentiti:

- a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra per raggiungere la minima altezza utile (HU) indispensabile, sotto il profilo igienico sanitario, per conseguire la destinazione d'uso ammessa;
 - b) il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura; è fatta salva la possibilità di realizzare eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici;
 - c) la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;
 - d) l'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario;
 - e) la limitata possibilità di introdurre nuovi elementi strutturali e distributivi interni (soppalchi e scale), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
 - in edifici che ne offrono la possibilità, eventuali nuovi soppalchi e relative scale dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio (annesso rustico, fienile, opificio, ecc.) e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni, comunque leggeri e non invasivi; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari al 50% di quella del vano su cui insiste;
 - l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà comunque modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
 - f) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria, da realizzarsi con tecniche e materiali uguali a quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato.
4. Eventuali manufatti minori pertinenziali originari del complesso edilizio, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.

5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori incongrui (per materiali, tipo e tecniche utilizzate) e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare la superficie non residenziale o accessoria – che deve rimanere tale – legittima demolita, all'interno dell'area di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente, mentre non possono essere realizzate nuove autorimesse interrate pertinenziali di cui alla L. n. 122/89.
7. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali della legge e delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.
8. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c1 anche gli interventi manutentivi, di cui al precedente art. 19, dovranno essere eseguiti con tecniche e modalità compatibili, a seconda delle opere previste e delle componenti edilizie interessate. In particolare le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità, mentre un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Art. 21 Interventi ammessi per la classe c2

1. Il P.O. individua con la classe **c2** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di significativo interesse architettonico, storico e/o testimoniale che hanno sostanzialmente mantenuto nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive che connotano gli insediamenti di antica formazione ed il paesaggio tradizionale.

Gli interventi edilizi sono pertanto volti a conseguire il riuso e la rifunzionalizzazione, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali degli immobili.

2. Per tali edifici e complessi edilizi devono essere sempre rispettati - nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture - gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali tipici, copertura, solai, muri e strutture portanti, decorazioni, logge, volte, gronde, "grigliati" e "mandolati" in laterizio.

Sono comunque sempre ammessi:

- la modifica alle strutture di fondazione;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;
- nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali interrate limitatamente ai casi ammessi alle condizioni di cui al successivo art. 105, comma 2, per superfici comunque non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 25 delle presenti norme e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso sulla base di documentazione inequivocabile.

3. In aggiunta a quanto previsto per la classe c1, sono consentiti dalla classe c2:
 - l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o

agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente ed il rapporto con lo spazio su cui si affaccia; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio non sono comunque consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;

- la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, tali da non produrre cambiamenti nei prospetti, unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.) e che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale;
 - la modifica ai collegamenti verticali interni, quando non caratterizzanti e nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni;
 - laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza che per questo si debbano modificare i prospetti con l'aggiunta di un nuovo "piano" di aperture, sono consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali, mediante interventi sulle strutture e l'inserimento di nuovi elementi che non devono alterare lo schema statico dell'edificio e siano realizzati con struttura in acciaio o legno, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in altri materiali moderni, comunque non invasivi, leggeri e compatibili;
 - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda.
 - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
4. È ammesso il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica significativa; il ripristino di edifici crollati o demoliti è ammesso esclusivamente nel caso di edifici ritenuti di valore storico-architettonico o storico-documentale e dunque presenti al Catasto Leopoldino e nella schedatura effettuata ai sensi della ex L.R. 59/1980 o in altri archivi che ne documentino i caratteri peculiari, e per i quali si possa certamente determinare, oltre che l'effettiva localizzazione della costruzione, la consistenza volumetrica, forma e funzione originarie, sia attraverso elementi strutturali riscontrabili sul posto, sia deducibili attraverso eventuale documentazione grafica e/o fotografica significativa. Per ripristino si intende il recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche preesistenti.
5. La trasformazione connessa al cambio della destinazione d'uso di ex annessi agricoli separati è consentita con una modalità di intervento che metodologicamente sia articolata in una prima fase di consolidamento e recupero dell'involucro edilizio, seguita da un'altra volta all'adeguamento funzionale dell'edificio, mediante inserimento, all'interno dell'involucro originario, di elementi in materiali "leggeri" (legno, vetro, acciaio...) e strutturalmente indipendenti, così da consentirne la corretta lettura.
6. Nel caso di edifici storici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola (fienili, parate...), è ammessa l'installazione di serramenti con infisso allineato al filo interno della muratura; è altresì ammessa l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti.
7. Per la finitura esterna dei paramenti murari e dei serramenti sono consentite esclusivamente modalità di intervento che mantengano il valore ambientale della configurazione attuale o che tendano a ripristinare la originaria configurazione, mediante utilizzo di elementi, tecniche e materiali identici o compatibili con quelli originari; in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse,

al fine di creare paramenti “faccia-vista” che non fanno parte della configurazione originaria dell’edificio. L’utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell’edificio e del contesto urbano in cui si collocano. Nel territorio rurale questa possibilità è data anche per gli spazi al piano terra un tempo non destinati a residenza.

8. Gli interventi dovranno sempre concepire gli edifici ed i complessi edilizi rurali ed il loro intorno come elementi inseparabili, complementari e visivamente unitari, con sistemazione semplice e sobria dello spazio aperto e con il rispetto dei dislivelli naturali e ricercare una adeguata armonizzazione con i segni storici o consolidati presenti sul territorio. Si dovranno tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare, nelle pavimentazioni di nuova realizzazione, impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.
9. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.

Art. 22 Interventi ammessi per la classe c3

1. Il P.O. individua con la classe **c3** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici degli insediamenti di antica formazione, ma che hanno subito alcune alterazioni anche rilevanti o che, per epoca di costruzione e caratteristiche tipologiche e morfologiche, presentano un limitato valore storico documentale; rientrano altresì nella classe c3 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti che, sebbene di impianto recente, sono esito di progetti unitari.

Gli interventi edilizi pertanto possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell’edificio e dei sistemi strutturali, mantenendo comunque il principio insediativo e l’assetto planivolumetrico in modo da garantire l’omogeneità e l’uniformità con il contesto e la permanenza dei caratteri di unitarietà riscontrati.

2. In aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentiti dalla classe c3:
 - la completa riorganizzazione distributiva e strutturale del fabbricato con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente; gli interventi possono pertanto comportare la realizzazione di un nuovo sistema strutturale, di nuovi complementi di struttura e di nuove finiture sia per tipo, che per materiali;
 - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio e ad una nuova configurazione dei prospetti, comunque senza modifica della sagoma esistente, fatte salve modeste e motivate modifiche o livellamenti delle quote del terreno, con variazioni massime di 0,30 m.;
 - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
 - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
 - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
 - è ammessa la chiusura di portici e porticati per la creazione di nuovi vani abitabili o accessori;
 - la realizzazione di pensiline in muratura sopra le porte di ingresso ed aperture in genere, con una sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml.;

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori per una dimensione complessiva, comprensiva degli eventuali volumi accessori esistenti, non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale esistente alla data di adozione del P.O., compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4

1. Il P.O. individua con la classe **c4** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti generalmente di recente realizzazione per i quali non si riscontrano elementi di unitarietà e che non presentano alcun valore storico documentale. Sono classificati c4 anche gli edifici coperti e non ultimati, per i quali il P.O. consente il completamento.

Pertanto, oltre a quanto già indicato per la classe c3, sono consentite la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti, eseguita con contestuale incremento di volume, nei limiti di cui ai commi successivi, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del P.O. è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria riferita all'edificio principale e comunque non oltre i 70 mq., purché sia garantito:
 - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;
 - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
 - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE e comunque, nel caso di destinazione d'uso residenziale, almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

L'altezza massima (HMax) del nuovo edificio derivato da interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

3. Nei soli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del P.O. sono ammessi *una tantum* ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di 30 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del P.O. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui: più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto coordinato tra le diverse proprietà; l'altezza massima (HMax) di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento. Tali addizioni non devono riguardare i locali accessori (autorimesse/rimesse) esistenti, che possono essere riorganizzati e ampliati, come specificato nel precedente art. 22, comma 2, esclusivamente a condizione che rimangano volumi pertinenziali.

In alternativa è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente attraverso la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza utile media del piano sottotetto pari a:

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

Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia e riguardino l'intera copertura dell'edificio.

4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio private, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio private, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

Sono altresì consentite le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a quanto consentito per legge, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, quando non aventi le caratteristiche di cui alla lettera c, terzo punto del successivo art. 24.

5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nel territorio rurale con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nelle aree urbane con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml.

Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE.

Art. 24 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni ed ulteriori condizioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle classi oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, gli interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. sono consentiti alle seguenti condizioni:
 - non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
 - devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
 - devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
 - devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).
2. Per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni di cui al comma 1, ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano specifiche ulteriori prescrizioni:
 - a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;

b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;

c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita:

- nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;

- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- sono altresì consentite le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a quanto consentito per legge, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 8 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima in gronda di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;

f) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici ai quali è attribuita la classe c1 oppure la classe c2;

g) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 0,50 ml. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, vetro) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici ai quali è attribuita la classe c1 oppure la classe c2.

3. È comunque prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. 25 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
 - *nuova edificazione*;
 - *ristrutturazione urbanistica*;
 - *sostituzione edilizia*;
 - *ristrutturazione edilizia con addizione* comportante incremento di Superficie Edificabile o Edificata (SE) non inferiore a 25 mq.;
 - cambio di destinazione d'uso e gli interventi comportanti aumento delle unità immobiliari, eccezion fatta per il sottosistema R1, per il quale non è richiesto.

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:
 - per la *nuova edificazione*, la *ristrutturazione urbanistica* e la *sostituzione edilizia* in misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE e comunque, nel caso di unità immobiliari a destinazione residenziale, nella misura minima di un posto auto ogni 50 mq di SE;
 - per la *ristrutturazione con addizione edilizia* con incremento di SE nella misura non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE aggiunta e comunque nella misura minima di un posto auto ogni 25 mq. di SE;
 - per cambio di destinazione d'uso o altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. di SE e comunque in misura non inferiore a:
 - in caso di destinazione d'uso residenziale un posto auto per ogni nuova unità immobiliare prevista;
 - in caso di destinazione d'uso direzionale, commerciale al dettaglio e di servizio tre posti auto ogni 100 mq. di SE;
 - in caso di destinazione d'uso industriale e artigianale oppure commerciale all'ingrosso e depositi un posto auto ogni 100 mq. di SE;
 - in caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva, due posti auto ogni 100 mq. di SE.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree pertinenziali a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla SE complessiva.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.

Art. 26 Interventi per la riduzione dell'uso dei combustibili fossili negli edifici

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi energetici degli edifici e promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e del P.T.C.P. di Siena e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali e comunque purché siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un loro corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.

Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico pertanto dovranno in ogni caso essere sempre realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi di valore storico-documentale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.

2. Nel Comune di Sovicille, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano, per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli impianti solari termici e fotovoltaici, con le eccezioni riferite agli edifici che il presente P.O. classifica come c1 e c2 e dei BSA (beni generatori) del PTCP, per i quali tali impianti non sono consentiti sulla copertura dell'edificio principale, ma dovranno essere posti nei corpi edilizi secondari più bassi o a terra, allo scopo di minimizzarne la visibilità, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.
3. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il P.I.T./P.P.R.:
 - l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera;
 - è comunque vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del complesso edilizio o del nucleo storico;
 - per gli edifici esistenti sono in ogni caso privilegiati gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico rispetto all'inserimento di nuovi impianti basati su fonti energetiche rinnovabili.
4. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il P.I.T./P.P.R. l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere conforme alle *Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004* (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: *Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012*).
5. Negli edifici di nuova edificazione, la cui richiesta di titolo edilizio sia stata presentata in data successiva al 29/03/2011, in quelli sottoposti ad intervento di demolizione e ricostruzione e in quelli sottoposti ad intervento di ristrutturazione integrale dell'involucro, quando di SE superiore a 1.000 mq., vale l'obbligo d'integrazione delle fonti rinnovabili, di cui all'art. 11 del D.lgs. 28/2011.

Tali disposizioni non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Non si applicano inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del D.lgs. 28/2011, agli edifici nelle classi c1 e c2, in quanto il rispetto di tali prescrizioni implicherebbe un'alterazione incompatibile con il loro carattere architettonico, storico ed artistico.
6. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici a servizio degli edifici si dovranno sempre rispettare i seguenti criteri:
 - a) è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità.

Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa preferibilmente complanari, in particolare:

 - negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dalla sagoma dell'edificio;
 - per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
 - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura;

- in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
 - negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.
- c) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.

Titolo IV Beni paesaggistici

Art. 27 Immobili ed aree di interesse pubblico

1. Nel rispetto delle discipline del P.I.T./P.P.R., per tutte le parti del territorio comunale individuate come immobili ed aree di interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice valgono le seguenti disposizioni:
 - qualsiasi intervento dovrà salvaguardare i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e *skyline*, belvedere); in particolare si dovranno tutelare e valorizzare i punti di vista pubblicamente accessibili e fruibili da e verso " il complesso morfologico della Montagnola", da e verso le aree pedecollinari coltivate, da e verso la pianura bonificata in corrispondenza degli insediamenti storici e lungo i tracciati della S.S. n. 541 Traversa Maremmana, della S.P. n. 73 Senese Aretina, della S.P. n. 99 del Piano di Rosia, della S.P. n. 101 del Montemaggio e della Superstrada Siena-Grosseto (S.G.C. E78 Grosseto-Fano S.S. n. 223);
 - qualsiasi intervento edilizio dovrà essere armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mantenendo i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - non sono in alcun caso ammessi interventi che trasformino serre e/o manufatti temporanei in volumetrie edificate;
 - la realizzazione di eventuali interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, deve garantire, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere ed il mantenimento dei valori di paesaggio identificati;
 - le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono evitare l'impoverimento della vegetazione ripariale e privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica;
 - qualsiasi intervento dovrà garantire la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico e degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) di valore ecologico;

in particolare dovranno essere tutelate le opere di regimazione idraulica, promosse dal Granduca Pietro Leopoldo, che portarono alla regolarizzazione del corso di fossi e torrenti e alla realizzazione del sistema idrografico (come i muri di contenimento sul fosso Arnano in pillole di fiume e la piantata di querce lungo il suo argine);
 - il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.) – ove non diversamente localizzabili - dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato;

- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - l'eventuale realizzazione di aree di sosta e di belvedere non dovrà compromettere i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi ed i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica né comportare significativo aumento della superficie impermeabile.
2. Per l'area denominata *Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del Comune di Sovicille* (Id 9052231, D.M. 05/01/1976 G.U. 34-1976dec) e per l'area denominata *Zona panoramica sita nel Comune di Sovicille* (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) inoltre:
- per le aree di escavazione deve essere assicurata la compatibilità paesistica sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale e conseguire le migliori soluzioni progettuali anche nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;
 - sono esclusi interventi che possano determinare inquinamenti superficiali e/o atmosferici in presenza di acquiferi di natura carsica ad alta vulnerabilità e strategici per l'approvvigionamento idropotabile;
 - non sono ammesse opere di modifica morfologica degli ipogei (come ostruzione degli ingressi, riempimenti, ecc.) ad esclusione di modifiche strettamente legate all'esplorazione, e all'eventuale uso turistico-didattico.
3. Lungo il percorso della Superstrada Siena-Grosseto (S.G.C. E78 Grosseto-Fano S.S. n. 223) nell'area denominata *Zona panoramica sita nel Comune di Sovicille* (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) e nell'area denominata *Zona circostante la superstrada Siena – Grosseto sita nel territorio del Comune di Sovicille* (Id 9052188, D.M. 05/10/1973 G.U. 278-1973) inoltre gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
 - nel caso di ricostruzione di edifici demoliti, non generino incremento dell'ingombro visivo;
 - eventuali barriere antirumore siano realizzate con soluzioni tecnologiche innovative che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del paesaggio.

Art. 28 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
 5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
 6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
 7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
 8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 29 Riserve naturali

1. Nella parte di territorio comunale ricadente nella Riserva naturale dell'Alto Merse tutti gli interventi devono essere orientati a garantire la permanenza, il recupero e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico identitari, ecosistemici e geomorfologici.
2. In tale aree valgono le disposizioni del Regolamento del Sistema delle Riserve naturali delle Province di Grosseto e Siena.
3. Non sono ammessi interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici ed in particolare:
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;
 - manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, *skyline*).
4. Specifiche indicazioni di tutela della Riserva naturale dell'Alto Merse dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Art. 30 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs. 34/2018

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

Art. 31 Zone di interesse archeologico

1. Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Nelle zone di interesse archeologico - *Zona comprendente la necropoli etrusca di Malignano e il castellare di Poggio Pigna (SI01), Zona comprendente gli abitati di altura di Monteacuto, Siena Vecchia e Rigomorto (SI02) e Zona comprendente il Castello di Orgia con resti significativi di strutture etrusche (SI03)* - e per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (resti di strutture archeologiche di periodo romano in località Ponte allo Spino, resti di un probabile edificio di epoca romana e di una necropoli di epoca successiva in località l'Asciano), che presentano valenza paesaggistica e come tali individuati quali zone di interesse archeologico, oltre alle disposizioni del vincolo archeologico, si applicano anche le presenti disposizioni:

- ogni intervento, oltre a tutelare la consistenza materiale e la leggibilità del patrimonio archeologico, comprese le aree di sedime, dovrà salvaguardare l'integrità dei con visivi verso i siti e da questi verso il paesaggio circostante e riqualificare le situazioni dove siano presenti elementi di disturbo;
 - il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.) – ove non diversamente localizzabili - dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato;
 - gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca, romana e tardo antica, previa approvazione ed autorizzazione da parte del competente organo ministeriale, possono essere ammessi a condizione che siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale, sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica;
2. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è comunque condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

Gli interventi dovranno fare riferimento alla classificazione del potenziale e del rischio archeologico che sarà definita, in conformità alle linee guida della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, sulla base delle implementazioni del Quadro Conoscitivo da effettuare in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale.

3. Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. (resti di strutture archeologiche di periodo romano in località Ponte allo Spino, resti di un probabile edificio di epoca romana e di una necropoli di epoca successiva in località l'Asciano), che presentano valenza paesaggistica e come tali sono individuati quali zone di interesse archeologico, oltre alle disposizioni del vincolo archeologico si applicano anche le presenti disposizioni.

Titolo V Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto

Art. 32 Vincolo idrogeologico

1. Sono aree soggette a vincolo idrogeologico quelle individuate ai sensi del R.D. 3267/1923 e integrate ai sensi della Legge Forestale (L.R. n. 39/2000 e s.m.i.) e i boschi, come definiti dalla medesima Legge Forestale.
2. Gli interventi su dette aree sono regolati dal R.D. 3267/1923, dalla L.R. n. 39/00 e relativo Regolamento forestale regionale D.P.G.R. n. 48/R del 08/08/2003.
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie o selvicolturali è soggetto alle disposizioni dettate dalla Legge Forestale e dal Regolamento di attuazione.

Art. 33 Zone Speciali di Conservazione; Riserve naturali

1. Per le aree appartenenti alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola senese e alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Alta Val di Merse si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dal D.P.R. 357/1997 di recepimento delle direttive "Habitat" e "Uccelli", dalla D.G.R. 1223/2015 riguardante le misure di conservazione dei siti e la D.G.R. 119/2018, che definisce le modalità procedurali per la valutazione di incidenza.
2. Qualsiasi piano, progetto o intervento che interessa in tutto o in parte siti della Rete Natura 2000 e anche qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente all'esterno dei siti ma che può avere effetti o produrre incidenze significative su di essi deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza, di cui alla L.R. 30/2015 e in particolare agli articoli 87 e 88.

Nel caso di piani, progetti o interventi ubicati all'esterno dei siti deve essere verificata la sussistenza di possibili incidenze su di essi, ai fini dell'eventuale attivazione delle procedure di valutazione di incidenza, e in caso di esclusione la determinazione assunta deve essere motivata.

Sono esclusi dal procedimento di valutazione di incidenza solamente i casi di cui all'art. 90 della L.R. 30/2015 e le attività, progetti e interventi elencati nell'All. A della D.G.R. 119/2018.

Dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri definiti dai Piani di Gestione al fine di assicurare la massima compatibilità anche in fase di cantiere.

3. Specifiche indicazioni di salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario e regionale della ZSC dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, come specificato al successivo art. 89, comma 4.

Art. 34 Aree tartufigene

1. Le aree di effettiva produzione dei tartufi (c.d. aree tartufigene) rappresentano ecosistemi di pregio e per questo sono tutelate dalla Legge Forestale e dal suo Regolamento di attuazione e dalla L.R. 50/95 "Norme per la raccolta, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni".
2. Il Comune, ai sensi del combinato disposto dal Regolamento Forestale e dal P.T.C.P. di Siena, recepisce da quest'ultimo la mappatura delle aree tartufigene tutelate dalla legge.

Art. 35 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui alla L.R.n.79/12 individuato nella Tavola 8 "Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGRA Ombrone e Arno" è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la

piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

2. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua che comprendono anche le sponde interne e l'alveo, ferme restando le disposizioni normative vigenti di cui al RD 523/1904, all'art.3 della LR.n.41/18 (s.m.i.) e al DPGR.n.42/R/18, si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato qualsiasi tipo di edificazione e saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
- non sono ammesse recinzioni;
- 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 il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopeditoni 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 ed alla messa in sicurezza idraulica;
- è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, all'interno del corpo idrico; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

3. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua i nuovi interventi e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti, sui parcheggi pubblici e privati sono disciplinati dall'art.3 della LR.n.41/18 e s.m.i.

4. Dovranno essere privilegiati interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei con l'eliminazione graduale delle pareti cementificate, eccetto che nelle aree ad alto rischio idraulico dove sia inevitabile il mantenimento di una portata elevata; in ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso idrico e quindi ridurre al minimo la crescita algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque; sono ammesse sistemazioni di sponda tramite l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, supportate da adeguate valutazioni di inserimento nell'ambiente circostante; sono in generale da prevedere soluzioni di consolidamento delle sponde con sistemazioni a verde o con materiali che permettano l'inerbimento ed il cespugliamento. Lungo i corsi d'acqua si deve per questo considerare anche una fascia di protezione di 25 ml. per sponda dove deve essere favorita la rinaturalizzazione, con il ripristino della vegetazione ripariale originaria e il miglioramento delle caratteristiche delle sponde, salvo eventuali disposizioni derivanti da successiva specifica Valutazione di Incidenza.

Nelle aree di pertinenza fluviale dovrà essere evitato l'abbattimento e l'estirpazione dei boschi ripariali e in genere della vegetazione igrofila, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie e per ragioni di salvaguardia idrogeologica.

Nella progettazione degli interventi lungo i corsi d'acqua dovrà assumersi quale aspetto vincolante la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate; occorre limitare gli abbattimenti soltanto agli esemplari di alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero costituire un potenziale pericolo in quanto facilmente scalzabili e asportabili in caso di piena; i tagli di vegetazione in alveo devono essere effettuati preferibilmente nel periodo tardo-autunnale ed invernale, escludendo il periodo marzo-giugno in cui è massimo il danno all'avifauna nidificante e all'ecosistema fluviale, salvo eventuali disposizioni derivanti da successiva specifica Valutazione di Incidenza.

Art. 36 Fasce di rispetto stradale e corridoi infrastrutturali

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.
2. Le fasce di rispetto fuori dei centri abitati sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada (D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.).
3. Entro tali aree sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti e apparati di allaccio di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali, compresa l'installazione di pensiline per i passeggeri in attesa in corrispondenza delle fermate dell'autobus.
4. Entro tali aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia che comportino sul/i lato/i fronteggiante/i la strada la modifica della sagoma, l'inserimento di nuove scale esterne o gli interventi pertinenziali per la realizzazione di volumi accessori.
Sono pertanto sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oltre ad opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, fermo restando le disposizioni del Codice della strada in merito alle recinzioni.
5. Per le distanze da osservare all'interno dei centri abitati si rinvia al Glossario in appendice alle presenti Norme.
6. Nelle Tavole del P.O. sono inoltre rappresentati i corridoi infrastrutturali cioè le aree individuate dal Piano Strutturale per la realizzazione della nuova viabilità principale a supporto dei centri urbani di San Rocco a Pilli e Rosia e le aree interessate dalle opere di adeguamento a quattro corsie della S.G.C. Grosseto-Fano (E78) nel tratto Grosseto-Siena (lotto 9), così come individuate nel progetto definitivo, approvato dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica nel 2019.
Al fine di non pregiudicare la possibilità di attuare le previsioni infrastrutturali relative alla strada ed ai relativi nodi, fino alla realizzazione della viabilità e fermo restando le distanze da osservare sopra richiamate, in questa fascia non è consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.;
 - nuovi annessi agricoli e manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A.;
 - manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole e manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie.

Art. 37 Aree di rispetto cimiteriale

1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 166/2002 è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro l'area di rispetto dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge e i provvedimenti di determinazione e riduzione delle fasce di rispetto allo stato intervenuti.
2. All'interno dell'area di rispetto sono comunque ammessi interventi funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti, quali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con eventuale ampliamento nella percentuale massima del 10%;
 - cambio di destinazione d'uso.

Titolo VI Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo

Art. 38 Sensibilità degli acquiferi

1. In relazione alla classificazione della sensibilità degli acquiferi individuata alla Carta ST IG 1 del P.T.C. della Provincia di Siena, all'interno delle aree sensibili di classe 1 (vincolo elevato) e delle aree sensibili di classe 2 (vincolo medio) si applicano specifiche norme di tutela degli acquiferi definite agli articoli 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del P.T.C.P.

Art. 39 Pozzi

1. In corrispondenza dei pozzi, sorgenti e punti di presa per approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, per erogazione a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, sono istituite la zona di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione, nonché la zona di tutela assoluta e l'area di salvaguardia del campo pozzi Luco definite in base alla delibera del Consiglio regionale n. 343/1999.
2. Fatto salvo quanto previsto dai regolamenti regionali (D.P.G.R. n. 50/R/2015, D.P.G.R. n. 51/R/2015 e D.P.G.R. n. 61/R/2016), i pozzi per il prelievo delle acque di falda dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni delle quali sono di pertinenza e posti a distanza non inferiore a:
 - 5 ml. da abitazioni;
 - 10 ml. da pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
 - 30 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta, impianti di smaltimento reflui;
 - 50 ml. da discariche di tipo A;
 - 100 ml. dai cimiteri;
 - 200 ml. da pozzi che erogano acqua a terzi mediante pubblico acquedotto, qualora non siano definite diverse fasce di rispetto, e da discariche di tipo B.
3. All'interno delle zone di rispetto e della zona di rispetto (salvaguardia) campo pozzi Luco sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Art. 40 Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

1. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante 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 rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

2. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua arginati mediante guadi che abbassano la quota di coronamento dell'argine dovranno essere abbandonati e sostituiti con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

Art. 41 Regimazione delle acque superficiali

1. Tutte le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica.
2. Le opere idrauliche ed i loro manufatti esistenti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione e/o di totale inefficienza idraulica, devono essere salvaguardate da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata.
3. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. È vietata l'impermeabilizzazione degli argini.
4. È vietata la coltivazione sulle strutture arginali. Le lavorazioni agricole non dovranno comunque interessare l'area di pertinenza dei corsi d'acqua.
5. Sono vietate tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

Art. 42 Rilevati delle infrastrutture viarie

1. 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, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Art. 43 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.
2. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, dovrà essere individuato il sito di scarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.
3. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite

le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse devono essere realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.

5. Gli interventi su terreni agricoli che comportino movimenti di terra, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che gli stessi avvengano senza alterazioni negative del paesaggio e senza riduzione delle prestazioni idrauliche.
6. In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterrati) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
I rimodellamenti delle aree dovranno limitare gli scavi ed i riporti mediamente ad 1,00 ml.; tale limite potrà essere superato esclusivamente nel caso di interventi per la realizzazione o l'adeguamento di tracciati viari e percorsi di importante interesse generale, fermo restando la necessità di verificarne il corretto inserimento paesistico.
7. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio, nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite significative modifiche all'andamento naturale del suolo. Non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno. È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., comunque inferiore a 2,70 ml., purché esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi seminterrati (ad esempio autorimesse).

Art. 44 Costruzioni interrato

1. Nelle aree in cui sono presenti zone con falda acquifera superficiale la realizzazione di opere in sottoterraneo è subordinata all'elaborazione di uno studio idrogeologico di dettaglio per valutare gli eventuali effetti negativi nelle aree limitrofe derivanti da una modifica del regime di falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia dell'area, e corredato dal monitoraggio diretto della falda *ante e post operam*.
Qualora da tale studio risultassero possibili interferenze negative il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.
2. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni. Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.
3. 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.
4. All'interno delle aree interessate da eventi alluvionali trentennali e duecentennali (aree I.3 e I.4 della Carta della pericolosità idraulica) non sono realizzabili piani interrati e seminterrati.

Art. 45 Reti tecnologiche sotterranee

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.
2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento ne preveda la modifica del percorso, dovrà

esserne indicato il nuovo andamento, garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere in ogni caso la crescita ed il mantenimento 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 per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti e i lavori di chiusura degli scavi devono garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione.

Titolo VII Bacini estrattivi

Art. 46 Cave

1. Le aree a destinazione estrattiva del territorio comunale sono rappresentate nella tavola 1pM e 7M del Piano Strutturale aggiornata a seguito della variante di adeguamento al P.A.E.R.P. approvata con D.C.C. n. 66 del 21/12/2012 ed individuate nelle Tavole di Progetto del P.O. in scala 1:10.000 (con la sigla le). Tali aree sono articolate in due settori secondo la destinazione d'uso:
 - Settore I – materiali per usi industriali, per costruzioni e opere civili;
 - Settore II – materiali ornamentali.
2. Le aree estrattive sono destinate all'escavazione dei materiali dal sottosuolo mediante la coltivazione dei giacimenti e possono essere comprensive dell'ubicazione di impianti per la prima lavorazione dei materiali estratti.
3. All'interno delle aree estrattive è ammessa l'attività di cava nel rispetto degli obblighi e degli adempimenti previsti dalla L.R. n. 35/2015 "Disposizioni in materia di cave" e, fatte salve le indicazioni e prescrizioni di cui agli artt. 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del P.A.E.R.P., secondo le prescrizioni riportate nelle specifiche Schede di ciascuna area estrattiva contenute nel "Piano comunale delle attività estrattive" in cui si individuano le modalità di coltivazione, le misure di mitigazione degli impatti e le misure di compensazione da adottare al termine della coltivazione ai fini del ripristino ambientale.

Per le aree ricadenti nelle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) valgono inoltre le specifiche disposizioni per i progetti stabilite con le misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015; in tali casi i Piani di Gestione delle ZSC costituiscono riferimento per i procedimenti di valutazione di incidenza.

4. All'interno dello stesso bacino estrattivo è ammesso il rilascio di più autorizzazioni alla coltivazione di singole aree di cava, all'interno della quale non potranno essere rilasciate contemporaneamente autorizzazioni su più lotti. Nell'ambito del procedimento autorizzativo si deve altresì ottemperare ai contenuti dell'Allegato 4 "Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive" del P.I.T./P.P.R.
5. Al termine della coltivazione e del successivo recupero ambientale e messa in sicurezza l'area estrattiva, compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche del sito e fermo restando il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015 e ai Piani di Gestione della ZSC Montagnola Senese e della ZSC Alta Val di Merse, oltre a recuperare una funzione agricola, potrà essere impiegata anche per attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, ai sensi dell'art. 9 punto 14 delle Norme del P.T.C.P. di Siena, e per attività sportive all'aperto che non necessitano di strutture fisse.

Per consentire l'esercizio dell'attività sportiva all'aperto le uniche strutture consentite sono i manufatti e le opere privi di rilevanza urbanistico-edilizia per il ricovero di attrezzature tecniche con SE massima di 10 mq. e con le caratteristiche di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 24 delle presenti Norme.

Art. 47 Siti estrattivi dismessi

1. I siti estrattivi dismessi di cui all'art. 2, comma 1, lettera i) della L.R. n. 35/2015 rappresentano le aree in abbandono ed in situazione di degrado ambientale, territoriale e paesaggistico, dovuta all'attività di cava svolta nel passato, che necessitano di interventi di recupero e di riqualificazione ambientale e sono individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. in scala 1:10.000 (con la sigla Id). Tali aree corrispondono alle "aree di degrado geofisico" di cui all'art. 25 delle Norme del Piano Strutturale.
2. Nei casi in cui i siti estrattivi dismessi siano classificati come "Aree di Reperimento Materiali Ornamentali Storici (M.O.S.) nel redigendo Piano Regionale Cave si applicherà la relativa disciplina di piano.
3. Per recupero del sito estrattivo si deve intendere la messa in opera di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica e di messa in sicurezza permanente che consentono di restituire al sito la effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso indicata secondo le prescrizioni e le procedure di cui all'art. 31 della L.R. n. 35/2015 e, per le aree ricadenti nelle Zone Speciali di Conservazione (ZSC), in conformità alle misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015.
4. Al termine del recupero ambientale con messa in sicurezza ai sensi del comma precedente i siti estrattivi dismessi, compatibilmente con le caratteristiche geomorfologiche del luogo e fermo restando il rispetto delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015 e ai Piani di Gestione della ZSC Montagnola Senese e della ZSC Alta Val di Merse, oltre a recuperare una funzione agricola potranno essere destinati anche all'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, ai sensi dell'art. 9 punto 14 delle Norme del P.T.C.P. di Siena, e per attività sportive all'aperto che non necessitano di strutture fisse.
5. Per consentire l'esercizio dell'attività sportiva all'aperto le uniche strutture consentite sono manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia per il ricovero di attrezzature tecniche con SE massima di 10 mq. e con le caratteristiche di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 24 delle presenti Norme.

Titolo VIII Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 48 Condizioni di fattibilità

1. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico dei torrenti Rosia, Arnano, Rigo, Serpenna, Busso, Mulinello e lo studio di Microzonazione Sismica di I° livello elaborati per l'aggiornamento della cartografia di pericolosità del Piano Strutturale definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo le direttive del Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 (D.P.G.R. n. 53/R/11) e della L.R. 41/2018 e s.m.i.
2. Gli studi idrologico-idraulici relativi alla realizzazione degli "*Interventi di mitigazione del rischio idraulico del fosso Serpenna e del torrente Rigo in località Pian dei Mori*" e degli "*Interventi di messa in sicurezza idraulica dei Fossi Mulinello e Busso in località Rosia*" individuano le opere strutturali per la messa in sicurezza da realizzare preliminarmente e/o contestualmente alla realizzazione delle previsioni del Piano Operativo nelle zone a pericolosità idraulica I.3 e I.4 anche ai sensi dell'art. 7 della L.R. 41/2018 e s.m.i.
Gli interventi, in quanto passibili di avere conseguenze sulla efficienza dei corridoi ecologici di collegamento tra le ZSC oltre che impattare sulle specie tutelate ivi presenti e di degradare ulteriormente lo stato ecologico e le capacità autodepurative dei corsi d'acqua, dovranno essere sottoposti a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che imposti la progettazione esecutiva e la manutenzione delle opere previste coniugando gli obiettivi di messa in sicurezza idraulica con quelli di riqualificazione naturalistica; dello studio farà parte integrante la verifica di dettaglio dei rapporti tra aree produttive e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, effettuata in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sul corpo idrico al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.
3. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si fa riferimento alla "*Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno*" (Tavv. 7a/b/c), alla "*Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGRA Ombrone e Arno*" (Tavv. 8a/b/c) con le Tavole 05.1, 05.2, 06.1,

06.2, 06.3 dello studio idrologico-idraulico, alla “Carta della pericolosità sismica” (Tavv. 5a/b/c) e alla “Carta della vulnerabilità integrata” (Tavv. 4a/b/c) del Piano Strutturale oltre agli strumenti sovraordinati quali il P.I.T., il P.T.C.P., la L.R. 41/2018 e s.m.i., il P.A.I. del Bacino Regionale Ombrone ed il P.A.I. del Bacino Nazionale del fiume Arno per la parte geomorfologica e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) di cui alla Del.C.I. n. 235/2016.

4. Le carte della pericolosità individuano le problematiche fisiche presenti nel territorio rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal P.O. dovrà soddisfare le necessarie condizioni di sicurezza, stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività ed il patrimonio esistente.
5. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali del P.O. sono articolate secondo quattro categorie di fattibilità:
 - Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - Fattibilità Condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
 - Fattibilità Limitata (F4): si riferisce a eventuali previsioni urbanistiche e infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione preliminare di interventi di messa in sicurezza già individuati e definiti a livello di Piano Operativo.
6. L'attribuzione delle classi di fattibilità deriva dal confronto tra i tipi di intervento ammessi dal Piano Operativo con le caratteristiche di pericolosità dei luoghi in cui si inseriscono. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni e prescrizioni sulle indagini da realizzare per l'approvazione dello strumento attuativo o dell'intervento diretto, sulle misure preventive di messa in sicurezza eventualmente da adottare e sulla necessità di attuare interventi per la mitigazione degli impatti.
7. La fattibilità delle previsioni del Piano Operativo che si attuano mediante interventi edilizi diretti si definisce secondo il seguente schema a matrice che mette in relazione la classe di pericolosità geologica e sismica con il tipo di intervento ammesso, considerando la categoria più alta delle quattro possibili; per la valutazione delle condizioni di fattibilità idraulica si farà direttamente riferimento alla L.R. n. 41/18 e s.m.i.

Tipi di intervento	Pericolosità Geologica				Pericolosità Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	S.1	S.2	S.3	S.4
			PFE PF3	PFME PF4				
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione Demolizione senza ricostruzione	Fg1	Fg1	Fg2	Fg3	Fs1	Fs1	Fs1	Fs1
Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che comportino sovraccarico sulle fondazioni >10%	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che comportino aumento di carico urbanistico	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione con aumento di carico urbanistico e sovraccarico sulle fondazioni > 10%	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF

Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o sostituzione edilizia	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Interventi di addizione volumetrica	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs1	Fs2	NF
Interventi pertinenziali	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Nuova edificazione	Fg2	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Ristrutturazione urbanistica	Fg2	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio	Fg1	Fg1	Fg2	Fg3	Fs1	Fs1	Fs2	Fs3
nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Altre attività che comportano impatto sulla stabilità dei terreni	Pericolosità Geologica				Pericolosità Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	S.1	S.2	S.3	S.4
			PFE PF3	PFME PF4				
scavi e sbancamenti di qualsiasi genere con ⁽⁰⁾ H<2,5 m. H>2,5 m.	Fg1 Fg1	Fg1 Fg2	Fg3 Fg3	Fg3 NF	Fs1 Fs1	Fs1 Fs2	Fs3 Fs3	Fs3 NF
rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere con ⁽⁰⁾ : H<2,5 m. H>2,5 m.	Fg1 Fg1	Fg1 Fg2	Fg3 Fg3	Fg3 NF	Fs1 Fs1	Fs1 Fs2	Fs3 Fs3	Fs3 NF
percorsi pedonali, ciclabili e ippovie, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti	Fg1	Fg1	Fg3	Fg3	Fs1	Fs1	Fs3	Fs3
Nuovi annessi rurali, garage, box auto, piscine, tettoie	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
box cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	Fg1	Fg2	Fg3	F3	Fs1	Fs2	Fs3	F3
impianti ed apparati per l'eolico, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF
Piccoli invasi per l'accumulo di acqua	Fg1	Fg2	Fg3	NF	Fs1	Fs2	Fs3	NF

NF = Non Fattibile

⁽⁰⁾ Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze inferiori a 2,5 ml.

- Per gli interventi unitari di cui alla Parte III delle presenti Norme la fattibilità geologica, idraulica e sismica è definita nelle schede di fattibilità contenute nell'elaborato "Relazione tecnica con schede di fattibilità per gli interventi soggetti a Piani Attuativi e Progetti unitari convenzionati" dello studio geologico-tecnico di supporto al Piano Operativo. In ciascuna scheda si definiscono la categoria di fattibilità e le condizioni per l'attuazione degli interventi con riferimento al contesto di pericolosità geologica, idraulica e sismica nel quale si inseriscono.
- Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e/o infrastrutturali del Piano Operativo, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per il superamento delle problematiche individuate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, le categorie di fattibilità degli interventi sono suddivise e differenziate in fattibilità geologica (Fg) e fattibilità sismica (Fs).

Art. 49 Fattibilità geologica (Fg)

1. Fattibilità geologica limitata (Fg4)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione. L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) è subordinata all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza. Questi ultimi non dovranno né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati. Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2. Fattibilità geologica condizionata (Fg3)

Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità elevato (G.3) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, da elaborare a livello di Piano Attuativo o di intervento diretto, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area, prima e dopo la realizzazione dell'intervento, ed alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente, opere di messa in sicurezza. Queste ultime non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti e non dovranno limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o di prevenzione dei fenomeni. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

3. Fattibilità geologica con normali vincoli (Fg2)

Nelle aree caratterizzate da un grado di pericolosità media (G.2) l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 14/01/08 e il D.P.G.R. n. 36/R/09, finalizzati anche alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Fg1)

L'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche geologiche e geotecniche oltre quelle minime di legge di cui al D.M. 17/01/18 ed al D.P.G.R. n. 36/R/09.

Art. 50 Fattibilità idraulica

1. Ai fini della definizione delle condizioni di fattibilità idraulica per opere per la gestione del rischio di alluvioni finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 così come definito al comma m) punto 1 dell'art. 2 della L.R. 41/2018, si devono intendere quelle opere di cui all'art. 8 comma a, b, c, d della L.R. 41/2018, così come definite all'art.2 della stessa legge regionale, che permettono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente e di realizzare nuove edificazioni senza comportare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

2. Tutti gli interventi di nuova edificazione o sul patrimonio edilizio esistente condizionati alla realizzazione delle “opere di sopraelevazione” e/o di “difesa locale” (opere di cui ai comma c e d del punto 1 dell’art. 8 della L.R. 41/2018) la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all’evento alluvionale conseguendo la classe di rischio medio R2 mediante il rialzamento del piano di calpestio ad una quota superiore al battente idraulico, dovranno tener conto di un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm.
3. L’insorgenza delle condizioni per l’aggravio del rischio idraulico in altre aree, eventualmente causato dalla realizzazione di un intervento nelle aree a pericolosità da alluvione frequente (I.4) o poco frequente (I.3), dovrà essere valutato già a livello di piano attuativo o di intervento convenzionato o, in loro assenza, in sede di predisposizione del progetto edilizio in base alla morfologia dell’area e l’assetto dei nuovi ingombri e/o delle modifiche degli ingombri a terra rispetto al battente atteso. Nel caso si verificano condizioni di aggravio del rischio idraulico in altre aree dovute alla realizzazione dell’intervento, il superamento delle stesse dovrà essere assicurato mediante la realizzazione delle opere di cui al comma 2 dell’art. 8 della L.R. 41/2018 e s.m.i.
4. Nei casi in cui sia dimostrata la non realizzabilità delle opere di cui al comma 2 dell’art. 8 della L.R. 41/2018 e s.m.i., ai fini del non aggravio del rischio idraulico in altre aree si potranno adottare, dimostrandone pari efficacia, soluzioni di compensazione idraulica riferite ai volumi di acqua spostati dai nuovi ingombri a terra dovuti al nuovo intervento.
5. Le condizioni di fattibilità per tutti gli interventi ammessi dal Piano Operativo sono riportate nella L.R. n. 41/18 e s.m.i. secondo le specifiche prescrizioni.

Art. 51 Fattibilità sismica (Fs)

1. Fattibilità sismica limitata (Fs4)
L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità sismica molto elevata (S.4) è subordinata, oltre che alle condizioni di fattibilità geologica di cui all’art. 49 delle presenti Norme ed alle indagini geognostiche previste dal D.M. 17/01/18 e dal D.P.G.R. n. 36/R/09, alla realizzazione di indagini geofisiche e geotecniche capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo per la ricostruzione dell’assetto sepolto del fenomeno gravitativo, per le necessarie verifiche di stabilità del versante e per la corretta definizione dell’azione sismica locale.
2. Fattibilità condizionata (Fs3)
L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica elevata (S.3) deve essere supportata sia in sede di predisposizione dei piani attuativi che degli interventi edilizi diretti, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M. 17/01/18 e dal D.P.G.R. n. 36/R/09, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche secondo le situazioni seguenti:
 - nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica di cui all’art. 49 delle presenti Norme, le indagini specifiche conterranno le verifiche di sicurezza e la corretta definizione dell’azione sismica al fine di ricostruire l’assetto sepolto del fenomeno gravitativo;
 - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche basate su sondaggi e analisi di campioni di terreno finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
 - per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono da realizzare adeguate indagini geognostiche e geotecniche basate su sondaggi, analisi granulometriche su campioni di terreno e prove CPT finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni; nel caso di opere di particolare importanza quali gli edifici e le opere infrastrutturali di interesse strategico e rilevante di cui all’allegato A del D.P.G.R. n. 36/R/09 saranno da privilegiare prove di laboratorio volte alla caratterizzazione dinamica in condizioni prossime alla rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione o altre prove non standard), atte alla effettuazione di analisi dinamiche;
 - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è da realizzare una campagna di indagini geofisiche di superficie, opportunamente tarata mediante indagini geognostiche dirette, che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l’entità del contrasto di rigidità sismica;

- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro una profondità compresa tra 5 e 50 ml., è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico; nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
3. Fattibilità sismica con normali vincoli (Fs2)
L'attuazione degli interventi nelle aree a pericolosità sismica media (S.2) è subordinata alla effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.M. 17/01/18 e il D.P.G.R. n. 36/R/09, e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.
 4. Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (Fs1)
L'attuazione degli interventi previsti nelle aree a pericolosità S.1 non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge di cui al D.M. 17/01/18 ed al D.P.G.R. n. 36/R/09.

Art. 52 Piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) del Bacino Regionale Ombrone

1. Le norme di attuazione del P.A.I. relativamente alle aree soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata ed elevata (P.F.M.E, P.F.E) sono sovraordinate alla normativa regionale e si aggiungono alle prescrizioni riportate all'art. 49 delle presenti Norme.
2. In particolare per gli interventi che ricadono all'interno delle zone a pericolosità P.F.M.E e P.F.E. indicate nella "*Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno*" (Tavv.7a/b/c) del Piano Strutturale si applicano, rispettivamente, anche le prescrizioni di cui agli artt. 13 e 14 delle norme di attuazione del P.A.I. Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

Art. 53 Piano stralcio assetto idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno

1. Le norme di attuazione del P.A.I. relativamente alle aree soggette a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (PF4 e PF3) sono sovraordinate alla normativa regionale e si aggiungono alle prescrizioni riportate all'art. 49 delle presenti Norme.
2. In particolare per gli interventi che ricadono all'interno delle zone a pericolosità PF4 e PF3 indicate nella "*Carta della Pericolosità geologica e adeguamento al PAI Ombrone e Arno*" (Tavv.7a/b/c) del Piano Strutturale si applicano, rispettivamente, anche le prescrizioni di cui agli artt. 10 e 11 delle norme di attuazione del P.A.I. Nell'applicazione dei due disposti normativi, laddove si configuri una sovrapposizione delle prescrizioni, sono da applicare quelle più restrittive.

Art. 54 Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR)

1. La disciplina di piano del P.G.R.A. relativamente alle aree a pericolosità da alluvione è sovraordinata alla normativa regionale e si aggiunge a tutte le prescrizioni riportate all'art. 50 delle presenti Norme.
2. All'interno delle aree classificate P3, P2 e P1 individuate nella "*Carta della pericolosità idraulica e adeguamento al PGR Ombrone e Arno*" (Tavv.8a/b/c) del Piano Strutturale, oltre alle condizioni di fattibilità idraulica contenute all'art. 50 delle presenti Norme, si applicano le condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale.
In particolare nelle aree P3 e P2 si applicano, rispettivamente, le norme di cui agli artt. 7 e 9 e gli indirizzi di cui agli artt. 8 e 10 del P.G.R.A.

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo IX Il sistema degli insediamenti

Art. 55 Articolazione del sistema degli insediamenti

1. Il Sistema degli insediamenti del Comune di Sovicille è costituito dalle principali aree urbane (Sovicille, Rosia, Bellaria, Torri, Volte basse, Pian dei Mori, La Macchia, San Rocco a Pilli e Carpineto) e dai nuclei e borghi rurali di Ancaiano, Simignano, Tegoia, Tonni, Ampugnano, Stigliano, Orgia e Brenna.
Il Sistema degli insediamenti comprende inoltre la tenuta di Bagnaia – “*ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica*” - pur non ricompreso all'interno del perimetro dei centri abitati del P.O.
2. Il Sistema degli insediamenti è articolato in due sottosistemi, Residenza (R) e Produzione (P), che a loro volta si suddividono in ambiti, riportati nelle Tavole di Progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).
3. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante, ammesso ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del P.O. o nella disciplina di aree specifiche e, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Nelle Tavole del P.O. in scala 1:2.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:
 - le aree riservate alla circolazione pedonale, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
 - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi di pavimentazione o interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia.

Art. 56 Impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo 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.
2. Anche ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo si dovranno assumere i seguenti criteri:
 - prevedere nella realizzazione di impianti arborei 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;
 - recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere limitato, cercando di evitare il sovraccarico della rete scolante esistente e favorendo nel contempo l'infiltrazione nel suolo.
3. Negli interventi - nel caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia *con addizione* con incremento della Superficie Coperta o con demolizione e ricostruzione e nella nuova edificazione - si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - in tutti gli ambiti urbanizzati, oltre al mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% sistemato a prato e/o con piantumazioni della Superficie Fondiaria, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle

acque meteoriche; le superfici permeabili dovranno comunque essere progettate e realizzate in modo da risultare effettivamente funzionali agli obiettivi esposti al precedente comma;

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
 - i nuovi spazi pubblici destinati a piazze, parcheggi e viabilità privata pedonale o meccanizzata, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. Per gli interventi citati al comma 3 e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Art. 57 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno del sistema degli insediamenti

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di Progetto del P.O., costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.
2. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.
3. Ad esclusione che degli edifici o complessi in classe c1 ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non dovrà superare 72 mq.; la profondità media non dovrà superare 1,60 ml.;
 - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
 - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
 - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.
4. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto; per diminuire l'impatto dell'illuminazione si dovranno comunque

osservare i criteri di cui alle “Linee Guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna” (D.G.R. 962/2004).

5. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all’interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
6. Negli spazi esterni pertinenziali all’interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere e i manufatti che non hanno rilevanza edilizia, di cui all’art. 24 delle presenti Norme.
7. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto.
8. Nel sistema degli insediamenti, ad eccezione dei centri antichi (R1.1), fermo restando il rispetto delle superfici permeabili minime è consentita la realizzazione di tettoie nell’area di pertinenza, che non devono interessare le strutture dell’edificio principale e non possono essere poste in adiacenza a edifici nelle classi c1 e c2; la dimensione di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% della superficie coperta dell’edificio principale e laddove tali manufatti costituiscano nuova volumetria sono da considerarsi interventi pertinenziali.
È ammessa altresì alle medesime condizioni la realizzazione di tettoie fotovoltaiche, per le quali potranno essere rispettate le seguenti ulteriori condizioni:
 - nel caso di edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari con giardino devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare;
 - nel caso di edifici con destinazione d’uso turistico-ricettiva, agrituristici o residenziali plurifamiliari è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 12,50 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all’ingrosso e depositi possono essere realizzate tettoie per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 125 mq.;
 - l’altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata.
9. Nel sistema degli insediamenti, gli spazi esterni pertinenziali che ricadono all’interno delle “aree di pertinenza dei Beni Storici Architettonici” individuati dal P.T.C.P., devono osservare le limitazioni di cui al successivo art. 85, mentre sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le classi attribuite dal P.O., compresi gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche.

Art. 58 Filari, siepi e sistemazioni a verde a corredo del sistema degli insediamenti

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, per i filari di margine fra territorio urbanizzato e territorio rurale si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale locale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per le sistemazioni a verde dei viali in area urbana sarà privilegiato il ricorso a specie idonee e contestualizzate, evitando, dove possibile, le specie allergeniche. La scelta delle specie dovrà in ogni caso essere orientata dalla peculiarità del contesto di riferimento, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
3. Sono specie appartenenti alla tradizione rurale:
 - a) per i filari: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce

(*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*);

- b) per le siepi: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). In caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche e ad elevata densità.

È in ogni caso da escludere l'impianto di specie esotiche, decontestualizzate o invasive e di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.*

4. Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.
5. Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

Capo I Residenza (R)

Art. 59 Articolazione della Residenza

1. Fanno parte del sottosistema della residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti, tutelando le parti di più rilevante pregio e valore storico-documentale e valorizzando il rapporto con il contesto paesistico; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e quelli di interesse collettivo.
3. Il sottosistema della residenza è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - centri e nuclei di antica formazione (R1), tra i quali si distinguono centri antichi (R1.1) borghi urbani (R1.2) nuclei e borghi rurali (R1.3)
 - tessuti di formazione recente (R2), tra i quali si possono distinguere tessuti urbani a destinazione mista (R2.1) tessuti urbani residenziali (R2.2)
 - insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3) complessi di origine rurale ed aggiunte recenti (R3.1).

Appartiene al sottosistema, pur non essendo residenziale, il comparto turistico "tenuta di Bagnaia" identificato con la sigla R0.

Art. 60 Centri e nuclei di antica formazione (R1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Comprendono i tessuti urbani ed i borghi urbani e rurali di matrice antica, che rappresentano la struttura fondamentale dell'insediamento aggregato ed il riferimento consolidato per le centralità degli abitati.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la limitazione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli, in modo da potenziare il ruolo di luogo dello stare piuttosto che quello di scorrimento del traffico, compatibilmente con la disponibilità di itinerari alternativi per l'accessibilità carrabile e, soprattutto nei centri minori, per l'attraversamento.
3. Le sistemazioni delle vie e degli spazi pubblici prospettanti su di esse dovranno essere progettate tenendo conto dell'inserimento nel contesto di matrice storica e della leggibilità del percorso come asse portante del tessuto urbano.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 40 dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale.

Art. 61 Centri antichi (R1.1)

1. Sono i nuclei "generatori" dell'insediamento, presenti nel capoluogo, a Rosia e a Torri, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura che ha originato il paese, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante.

Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di pregio, oltre che di valore storico-documentale; pertanto essi risultano particolarmente meritevoli di salvaguardia.

2. Sono usi caratterizzanti:

- residenza.

Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:

- attività industriali ed artigianali, limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
- attività turistico-ricettive
- attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato
- attività direzionali e di servizio private
- attrezzature di servizio pubbliche.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali diverse da quelle sopra citate.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R1.1 rientrano prevalentemente nelle classi c1 e c2, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. in classe c3 o le aree soggette a discipline specifiche.

Sono pertanto interventi esclusi:

- ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione non fedele
- sostituzione edilizia
- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica.

Art. 62 Borghi urbani (R1.2)

1. Sono le parti dei borghi di antica formazione riconoscibili all'interno dei tessuti urbani del capoluogo, di Rosia e di San Rocco a Pilli.

2. Sono usi caratterizzanti:
- residenza
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
 - attività direzionali e di servizio private.
- Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
- attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività turistico-ricettive
 - attrezzature di servizio pubbliche.
- Sono usi comunque esclusi:
- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R1.2 rientrano prevalentemente nella classe c2, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. nelle classi c3 oppure c4 o le aree soggette a discipline specifiche.
- Sono pertanto interventi esclusi:
- nuova edificazione
 - ristrutturazione urbanistica.

Art. 63 Nuclei e borghi rurali (R1.3)

1. Corrispondono ai centri minori che formano con le frazioni principali la struttura insediativa fondamentale del territorio comunale: Orgia, Brenna, Stigliano, Ampugnano, Ancaiano, Simignano, Tegoia e Tonni. Sono insediamenti di matrice antica ma in alcuni casi sensibilmente trasformati dallo sviluppo dell'urbanizzazione recente o dall'alterazione degli edifici e degli spazi preesistenti.
2. Sono usi caratterizzanti:
- residenza.
- Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
- attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività turistico-ricettive
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
 - attività direzionali e di servizio private
 - attrezzature di servizio pubbliche.
- Sono usi comunque esclusi:
- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate.

Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale, sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati e per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R1.3 rientrano prevalentemente nella classe c2, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. nelle

classi c3 oppure c4 o le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 64 Tessuti di formazione recente (R2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotati da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea.
2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree; ciò potrà in particolare essere ottenuto attraverso la riduzione degli spazi destinati alla componente degli autoveicoli ed al contrasto alla percorrenza veloce, in modo da restituire anche alle vie interne un ruolo di luogo dello stare piuttosto che esclusivamente quello di canale di scorrimento del traffico.
3. Tutte le strade appartenenti al sottosistema R2 dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno uno dei lati, fatti salvi insormontabili impedimenti tecnici nel caso di carreggiate di sezione inferiore a 4 ml.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 30 dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale; essi dovranno essere localizzati in prossimità di parchi e giardini pubblici, ove presenti.

Art. 65 Tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)

1. Sono le parti che, all'interno dei tessuti urbani del capoluogo, di Rosia e di San Rocco a Pilli, sono caratterizzate dalla mescolanza di funzioni, favorita principalmente dalla localizzazione lungo gli itinerari più frequentati.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio private.Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attrezzature di servizio pubbliche.Sono usi comunque esclusi:
 - attività turistico-ricettive
 - attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - impianti per la distribuzione di carburanti.Per le attività commerciali al dettaglio e gli esercizi di vicinato:
 - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
 - le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.
3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R2.1 rientrano prevalentemente nella classe c3, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. in classe c4 o le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 66 Tessuti urbani residenziali (R2.2)

1. Sono le parti formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse. In alcuni casi gli insediamenti presentano caratteristiche di unitarietà.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
 - attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio private

 - attrezzature di servizio pubbliche.Sono usi comunque esclusi:
 - attività turistico-ricettive
 - attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - impianti per la distribuzione di carburanti.Per le attività commerciali al dettaglio e gli esercizi di vicinato:
 - le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
 - le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.
3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R2.2 rientrano prevalentemente nelle classi c3 e c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 67 Insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono le parti caratterizzate dalla presenza di insediamenti originariamente rurali o comunque extraurbani che con lo sviluppo dell'urbanizzazione si trovano ad appartenere ormai all'ambito urbano.
2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà essere improntata a migliorare la fruizione pedonale e facilitare quella ciclabile, attraverso la predisposizione di idonee misure di regolamentazione della circolazione ed un'opportuna configurazione delle aree.
3. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, parte dei quali riservati alle persone disabili, nella misura di 1 ogni 10 del numero totale di posti auto.

Art. 68 Complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)

1. Sono insediamenti di matrice rurale presenti nel capoluogo, a Rosia e soprattutto a San Rocco a Pilli, dove essi connotano parti significative dell'abitato, ai quali sono stati giustapposti interventi recenti spesso disomogenei al contesto.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - residenza.Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande

- attività turistico-ricettive
- attività direzionali e di servizio private
- attrezzature di servizio pubbliche.

Sono usi comunque esclusi:

- attività industriali artigianali
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali diverse da quelle sopra citate.

Per le attività commerciali al dettaglio e gli esercizi di vicinato:

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;
- le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R3.1 rientrano prevalentemente nelle classi c2 e c3, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. in classe c4 o le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 69 Tenuta di Bagnaia (R0)

1. Si tratta dell'insediamento appartenente all'*"ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica"*. Esso costituisce una forma integrata di utilizzo turistico, caratterizzato da un progetto imprenditoriale a gestione unitaria.
2. Sono usi caratterizzanti l'insediamento, ad eccezione del Borgo di Filetta:
 - attività turistico-ricettive;
 - impianti sportivi all'aperto: Sa2 campo da golf;
 - attività agricole.
 Per il Borgo di Filetta gli usi ammessi sono:
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
 - attività industriali ed artigianali, limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni
 - attività direzionali e di servizio private
 - attrezzature di servizio pubbliche
 - residenza, limitatamente alle abitazioni per gli operatori – dipendenti del complesso ricettivo e per necessità abitative collegate all'attività turistico ricettiva, con esclusione del piano terra.
 Sono usi comunque esclusi nell'intero insediamento:
 - attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi
 - attività commerciali diverse da quelle sopra citate.
3. Per la disciplina degli interventi vale quanto riportato nelle Tavole del P.O. in scala 1:10.000 in relazione agli specifici contesti.
Valgono inoltre le disposizioni del successivo art. 134, riferite in particolare alle opere di completamento delle strutture di supporto all'insediamento turistico ed all'impianto del campo da golf.
4. Nell'ambito R0 non si applicano le disposizioni dei Capi I-II-III del Titolo XI delle presenti Norme.
5. Percorsi
È privilegiato il recupero della viabilità minore e podereale, per i percorsi pedonali, ciclabili e le ippovie, finalizzato a mantenere attiva una rete altrimenti destinata a ridursi o degradarsi e a costituire una rete di collegamento leggera per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche compatibilmente con le esigenze della sicurezza dei nuclei abitati e delle strutture ricettive nonché

con quelle della tutela faunistica. Devono in ogni caso essere rispettati i seguenti criteri:

- attraversamento marginale dei campi, su segni del terreno già individuabili,
- presenza lungo il tracciato di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua ed elementi vegetazionali.

Il sistema dei percorsi deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica. Si devono comunque prevedere tratti utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente da mezzi di soccorso o protezione civile e mezzi di manutenzione.

Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

6. Parcheggi

Per le strutture turistico-ricettive è richiesta una dotazione di parcheggi all'interno dell'area di pertinenza nella misura minima di 15 mq. per ogni posto letto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di aree a parcheggio in misura sufficiente al raggiungimento di tali parametri, può essere autorizzata la realizzazione di parcheggi a raso in aree limitrofe alla pertinenza, previa stipula di atto d'obbligo e/o convenzione con il divieto di cambio della destinazione d'uso e l'inscindibilità dalla struttura turistico-ricettiva per almeno 20 anni.

Nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso gli insediamenti vicini e le emergenze paesistiche.

Nel caso di parcheggi a raso la pavimentazione deve essere permeabile, con materiali che consentano il rapido deflusso delle acque piovane e garantiscano un trattamento superficiale antipolvere. È consentita la realizzazione di pergolati ed altre protezioni per le auto, purché eseguiti con strutture smontabili, preferibilmente in legno. L'area di parcheggio deve essere protetta e qualificata da idonee alberature oltreché schermata con siepi sempreverdi di specie tipiche locali come previsto dall'art. 58 delle presenti Norme.

7. Impianti di smaltimento delle acque

Gli impianti devono essere costituiti da sistemi di fitodepurazione con il recupero delle acque a fini irrigui, salvo oggettivi impedimenti.

8. Aree a verde

Le aree scoperte delle strutture turistico-ricettive e sportive devono essere sistemate a verde e/o a giardino, con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi e della tradizione locale che si integrino con il contesto rurale dell'area come previsto dall'art. 58 delle presenti Norme.

9. È consentita la realizzazione di recinzioni con sistemi congrui con l'ambiente circostante ed i valori paesaggistici. Deve comunque sempre essere garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità alle emergenze storiche, culturali, architettoniche e ambientali; inoltre deve essere assicurata la permeabilità ecologica e faunistica dell'area per le specie di piccole e medie dimensioni ed a tal fine dovranno essere predisposti opportuni passaggi di almeno 20x20 cm. ogni 50 ml.

Capo II Produzione (P)

Art. 70 Articolazione della Produzione

1. Fanno parte del sottosistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e di interesse collettivo.
3. Il sistema della produzione è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - zone produttive (P1), composto da:
 - aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)

- zone produttive miste (P2), composto da:
aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)
aree a destinazione speciale (P2.2).
4. Nelle aree del sistema della produzione sono consentiti la realizzazione di depositi di merci o di materiali e di impianti per attività produttive all'aperto, con trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ed occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 71 Zone produttive (P1); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono le aree specificamente individuate per lo svolgimento delle attività industriali ed artigianali che non sono compatibili con le prestazioni adeguate ai centri abitati prevalentemente residenziali e con le prestazioni degli spazi riservati alle attività agricole ed a quelle ad esse connesse.
2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà contemplare i requisiti adeguati al traffico pedonale e facilitare quello ciclabile, attraverso un'opportuna configurazione delle aree, mantenendo in ogni caso alti livelli di servizio allo svolgimento delle attività produttive, sia per gli addetti e gli utenti che per le merci.
3. Tutte le strade appartenenti alle zone produttive dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno uno dei lati.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 40 dei quali 1 riservato alle persone disabili, nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale.

Art. 72 Aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)

1. Sono gli ambiti dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali e produttive in genere, costituiti da tessuti edificati in zone a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica. Essi corrispondono alle zone produttive di Bellaria – *polo produttivo ad alto contenuto scientifico* - e La Macchia.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività industriali ed artigianali; la vendita dei prodotti di propria produzione da parte delle imprese artigiane ed industriali è ammessa negli stessi locali o in locali contigui
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale
 - attività direzionali e di servizio private.
 Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
 - attrezzature di servizio pubbliche
 - impianti per la distribuzione dei carburanti
 - residenza nei casi di abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) e con una SE non superiore a 90 mq.
 Sono usi comunque esclusi:
 - attività commerciali di vicinato al dettaglio
 - attività turistico-ricettive.
3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito P1.1 rientrano prevalentemente nella classe c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 73 Zone produttive miste (P2); criteri e regole per gli spazi di uso pubblico

1. Sono le aree produttive che, per favorevoli caratteristiche di localizzazione e di accessibilità, si prestano anche all'insediamento di altri tipi di attività ed in particolare di quelle terziarie in quota rilevante.

2. La definizione degli spazi di uso pubblico ed in particolare quella della viabilità dovrà contemplare i requisiti adeguati al traffico pedonale e facilitare quello ciclabile, attraverso un'opportuna configurazione delle aree, mantenendo in ogni caso alti livelli di servizio allo svolgimento delle attività produttive e terziarie, sia per gli addetti e gli utenti che per le merci.
3. Tutte le strade appartenenti alle zone produttive miste dovranno essere dotate di marciapiede con caratteristiche adeguate su almeno uno dei lati.
4. Dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli nella misura minima di 2 ogni 30 dei quali 1 riservato alle persone disabili, per i parcheggi esterni alla sede stradale; nel caso di parcheggi lungo strada, compresi nella sede stradale, i posti auto riservati agli utenti deboli sono prescritti nella misura minima di 2 ogni 40 dei quali 1 riservato alle persone disabili.

Art. 74 Aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)

1. Sono gli ambiti maggiormente vocati, oltre che alle lavorazioni industriali ed artigianali, alle attività terziarie, soprattutto di tipo commerciale; essi sono localizzati nella zona di Pian dei Mori.
2. Sono usi caratterizzanti:
 - attività industriali ed artigianali; la vendita dei prodotti di propria produzione da parte delle imprese artigiane ed industriali è ammessa negli stessi locali o in locali contigui
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi; l'esercizio congiunto di attività di vendita all'ingrosso e di vendita al dettaglio è consentito in conformità a quanto previsto dalla legge regionale
 - attività direzionali e di servizio private.Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:
 - attrezzature di servizio pubbliche
 - residenza nei casi di abitazioni strettamente connesse all'attività (alloggio del custode) e con una SE non superiore a 90 mq.Sono usi comunque esclusi:
 - attività turistico-ricettive.
3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito P2.1 rientrano prevalentemente nella classe c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 75 Aree a destinazione speciale (P2.2)

1. Si tratta di insediamenti riservati a lavorazioni specifiche e particolari e/o al deposito di materiali che richiedono il rispetto di peculiari normative.
2. Nel caso del territorio comunale di Sovicille rientra in tale categoria l'area occupata dal deposito per la commercializzazione del Gpl per uso domestico e industriale a Pian dei Mori, classificata come azienda a Rischio di Incidente Rilevante.

Ferma restando la destinazione d'uso esistente, gli interventi ammessi quelli previsti per edifici e complessi in classe c4.

Titolo X Mobilità

Art. 76 Componenti della mobilità

1. Fanno parte del Sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale e la viabilità minore di interesse generale, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai sistemi insediativi (corrispondenti a residenza e produzione) e delle altre strade appartenenti alla viabilità minore. Comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) ed i marciapiedi e/o eventuali percorsi ciclopedonali o piste ciclabili. Appartiene inoltre al sistema della mobilità l'area aeroportuale di Ampugnano, individuata dal Piano Strutturale come Unità Territoriale Organica Elementare.
2. Il sistema della mobilità è suddiviso nei seguenti sottosistemi:
 - grande direttrice nazionale (M1)
 - rete di supporto dei sistemi locali (M2)
 - aeroporto di Ampugnano (M0).

Art. 77 Grande direttrice nazionale (M1)

1. La viabilità principale intercomunale M1 è costituita dall'asse fondamentale a servizio delle relazioni territoriali cioè la S.G.C. E78 Grosseto-Fano S.S. n. 223.
2. Lungo la grande direttrice nazionale (M1) è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

Art. 78 Rete di supporto dei sistemi locali (M2)

1. La rete di strade con la funzione di supporto dei sistemi locali ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, il capoluogo e la rete viaria di rango superiore.
2. Appartengono a questo sistema i seguenti tracciati:
 - S.P. n. 73 Senese Aretina
 - S.P. n. 37 di Sovicille
 - S.P. n. 99 del Piano di Rosia
 - S.S. n. 541 Traversa Maremmana
 - S.C. n. 18 Via Grossetana
 - S.P. n. 105 di Ampugnano
 - S.P. n. 52 della Montagnola.
3. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata. In ambito extraurbano sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.
4. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la strada appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.
5. Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.
6. Lungo la S.P. 73 senese-aretina (M2) nei tratti extraurbani – con esclusione delle aree appartenenti al subsistema territoriale della Montagnola – è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

Art. 79 Rete ciclopedonale, percorsi ciclopedonali e piste ciclabili

1. La rete ciclopedonale è destinata alla fruizione da parte di pedoni e ciclisti, per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo - anche come alternativa alla mobilità veicolare - e per il tempo libero o lo sport.
2. La rete ciclopedonale principale è costituita dagli itinerari individuati nelle tavole di P.O. come percorsi ciclopedonali. È ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti indicati.
3. Il PO individua i possibili percorsi ciclopedonali in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni; nel caso di itinerari individuati lungo strade appartenenti al sottosistema M2 i percorsi ciclopedonali dovranno essere sempre separati dalle corsie destinate al traffico carrabile.
4. Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno se possibile in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano (all'interno dei centri abitati).
5. Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.
6. Qualora non siano disponibili accessi carrabili alternativi, i percorsi ciclopedonali dovranno di norma consentire anche il transito lento di automezzi di emergenza.
7. Nel caso le dimensioni disponibili consentano la separazione degli spazi riservati al traffico ciclistico da quello pedonale, la larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso; esse dovranno essere realizzate tenendo conto dei "*Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili*" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "*Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili*" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 80 Aeroporto di Ampugnano (M0)

1. Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso collegate alle attività aeroportuali e ai servizi per i passeggeri e le merci, previa intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. All'interno dell'ambito aeroportuale gli interventi sono disciplinati dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi.
2. Le zone soggette a vincolo nelle aree limitrofe al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea ai sensi dell'art. 707 del D.lgs. 96/2005 e s.m.i. (Codice della navigazione aerea) sono rappresentate nella Tavola QC4 *Vincoli e tutele sovraordinati* del P.O.
Con riferimento alle disposizioni del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (E.N.A.C.) in tali zone valgono le seguenti prescrizioni:
 - Zona di tutela A: in tale zona è da limitare al massimo il carico antropico ed è per questo vietata ogni nuova costruzione, comprese le addizioni volumetriche; possono essere previste attività che comportano la presenza discontinua di un numero limitato di persone;
 - Zona di tutela B e C: sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come individuati dal presente piano, comprese le addizioni volumetriche quando consentite; sono altresì consentite nuove costruzioni non residenziali e quelle destinate ad attività agricole;
 - Zone di tutela D: non sono consentiti interventi che prevedono un elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, ecc.;Nelle zone di tutela A, B e C non sono comunque consentite attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.
3. Le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa nelle zone limitrofe sono individuati dall'E.N.A.C. È pertanto subordinata all'autorizzazione dell'E.N.A.C. la costituzione di

ostacoli fissi o mobili alla navigazione aerea (costruzioni, piantagioni arboree...) cioè la realizzazione di opere che raggiungano i limiti altimetrici stabiliti – anche per la presenza di manufatti sovrastanti gli edifici (volumi tecnici, antenne, ecc.) e/o opere provvisorie (gru, montacarichi, ponteggi, ecc.).

Sono inoltre soggette a limitazioni le opere, le piantagioni e le attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea.

Art. 81 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti normative specifiche, nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti, per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a servizio della persona, è ammessa una altezza massima (HMax) di 4,50 ml.; l'altezza massima delle pensiline, misurata all'estradosso, non deve superare i 7,00 ml. L'Indice di Copertura dovrà essere inferiore a 0,20 e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.
Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto per la sosta di relazione; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti in aggiunta parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.
2. Dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
3. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo la SGC E78 Grosseto-Fano S.S. n. 223 (sottosistema M1), lungo la SP 73 senese-aretina (sottosistema M2) nei tratti extraurbani – con esclusione delle aree appartenenti al subsistema territoriale della Montagnola – e nelle aree appartenenti ai sistemi insediativi urbani limitatamente al sistema della produzione (P), nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

Titolo XI Il territorio rurale

Capo I Tutela e valorizzazione del territorio rurale

Art. 82 Disposizioni generali di tutela del territorio rurale

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale P.I.T./P.P.R., P.T.C.P. di Siena e P.S. comunale, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:
 - delle aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico (aree vincolate, ZSC e aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici);
 - delle sistemazioni idraulico agrarie, della struttura a maglia fitta e della struttura resistente del paesaggio agrario;
 - dell'assetto della viabilità podereale ed interpodereale;
 - delle tracce e dei segni sul territorio che testimoniano precedenti assetti morfologici e di proprietà;
 - degli oliveti di impianto tradizionale e dei seminativi collinari con elementi naturali a campi chiusi (insule);
 - della vegetazione non colturale caratterizzata da individui vegetali, singoli, in filari od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
 - degli altri elementi che contribuiscono a definire la struttura e la qualità del paesaggio agrario.
2. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
 - le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, effettuate secondo tecniche tradizionali;
 - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;

- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- la viabilità storica, compreso quella campestre ed i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- le siepi arboreo arbustive, i viali e nuclei arborati e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione.

3. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo, anche non localizzati in cartografia, per i quali sono ammissibili e prescritti la manutenzione ed il recupero con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.
4. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione, sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
5. Nuove stazioni radiobase ed elettrodotti aerei sono vietati nelle seguenti aree:
 - aree di pertinenza degli aggregati;
 - aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
 - aree di elevata visibilità con particolare riferimento a quelle di crinale;
 - aree boscate nel caso si rendano necessarie opere per l'accesso, sbancamenti e disboscamenti.

La realizzazione di tali impianti dovrà in ogni caso garantire la tutela degli elementi di presidio idrogeologico e di qualificazione del paesaggio agrario individuati al comma 2.

Per la localizzazione degli elettrodotti aerei dovranno essere privilegiati i corridoi nei quali sono già presenti, utilizzando per quanto possibile le palificazioni esistenti; la realizzazione di nuovi elettrodotti aerei è comunque subordinata alla contestuale eliminazione di quelli non più utilizzati.

Art. 83 Aree di pertinenza dei centri del sistema urbano provinciale

1. Sono le aree che, sulla base di quanto indicato dal P.T.C. della Provincia di Siena, sono da considerarsi intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani, per le quali si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici.
2. Sono considerate compatibili:
 - attività agricole anche a livello amatoriale idonee al contesto, con esclusione di attività non idonee sotto il profilo igienico-sanitario e/o di disturbo per la quiete pubblica, quali ad esempio grandi allevamenti e cinotecnica;
 - percorsi pubblici attrezzati;
 - verde attrezzato per attività ludiche;
 - verde privato di pertinenza dell'edificato.
3. In tali aree, individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P., sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
4. Sono le aree dove privilegiare la collocazione di nuovi annessi e manufatti amatoriali, di cui al successivo art. 97, che dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
- introdurre fasce arboreo arbustive tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema eco-ambientale.

Art. 84 Aree di pertinenza degli aggregati

1. Sono le aree sottoposte dal P.T.C. della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree, individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P., sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti con l'impianto dell'aggregato, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del P.T.C.P. e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) nuovi edifici agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 96;
 - b) l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.
4. Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., di cui ai successivi artt. 94 e 95, la collocazione dei quali dovrà comunque essere oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
5. L'installazione di manufatti di cui all'art. 97 è consentita con esclusione dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria.
6. Non sono ammesse serre oltre 6 mq., maneggi coperti e platee di cemento se non funzionali all'attività agricola o nuova viabilità, salvo interventi di interesse pubblico e cause di forza maggiore.
7. Nelle aree di pertinenza degli aggregati, oltre agli interventi consentiti dal P.O. sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi inoltre i seguenti interventi:
 - a) la demolizione di edifici incongrui o parti di essi, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del trasferimento della loro volumetria a parità di SE anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;
 - b) le piscine, consentite solo interrate e relativi locali tecnici, anch'essi interrati.
8. Sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni colturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.
9. In presenza di spazi unitari, quali aie o corti rurali, è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. L'eventuale realizzazione di nuove recinzioni dei resede, nel rispetto delle condizioni dell'art. 104 delle presenti Norme e di manufatti pertinenziali, laddove consentiti, dovrà preservare i caratteri del contesto

rurale e non introdurre elementi propri del paesaggio urbano, né chiudere la viabilità, anche podereale esistente, salvaguardando per tutti gli interventi ammessi le vedute dagli assi viari esistenti e dagli eventuali punti panoramici.

Art. 85 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici

1. Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA) individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P. di Siena sono soggette ad una disciplina di tutela, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia in rapporto al valore architettonico degli edifici e dei manufatti, sia in rapporto al valore paesaggistico dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne.
2. Le aree di pertinenza dei BSA sono soggette ad una disciplina di tutela affidata alle competenze provinciali e che esclude di norma ogni forma di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia, ad eccezione dell'ambito dei P.A.P.M.A.A. Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia nell'ambito dei P.A.P.M.A.A. sono ammessi, come specificato nei successivi commi, solo di concerto con la Provincia, secondo le procedure dell'art. 13.14, comma 6 del vigente P.T.C.P. e a seguito di specifici studi, finalizzati a salvaguardare e valorizzare le relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico-percettivi).
3. I P.A.P.M.A.A. che prevedono nuove volumetrie devono assumere valore di Piano attuativo ed essere valutati di concerto con la Provincia, dimostrando attraverso adeguati studi e valutazioni e la comparazione di almeno tre soluzioni – una delle quali senza edificazione - l'effetto non dannoso dell'intervento, sulla base dei criteri di cui all'art. 13.14 del P.T.C.P. di Siena.
4. Nelle aree di pertinenza dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ed alle specifiche condizioni dettate al successivo art. 95, ovvero:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015), limitatamente a: tettoie, concimaie, basamenti e platee di cemento, volumi tecnici ed altri impianti delle dimensioni minime previste dalla normativa vigente; tali interventi saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo *report* informativo da inviare alla Provincia di Siena.
5. Nelle aree di pertinenza dei BSA sono consentite le piscine interrato pertinenti di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 106; sono escluse le piscine ad uso privato residenziale; tali interventi saranno sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio, con successivo *report* informativo da inviare alla Provincia di Siena.
6. Nelle aree di pertinenza dei BSA non è comunque consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, di cui al successivo art. 94;
 - manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole, manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie, di cui al successivo art. 97;
 - addizioni volumetriche agli edifici esistenti nel territorio rurale;
 - interventi pertinenti consistenti nell'ampliamento fino al 20% del volume degli edifici principali, di cui al comma 2 dell'art. 22 nel territorio rurale;
 - impianti solari termici e fotovoltaici nella stretta pertinenza del bene generatore e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso; in ogni caso non sono ammessi gli impianti a terra;

- nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 104, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 107 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

Art. 86 Strade bianche, percorsi vicinali ed interpoderali

1. Le strade bianche, i sentieri, le strade vicinali ed i percorsi poderali costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità.
2. Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
 - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
 - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
 - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
 - le alberature tradizionali segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati;
 - le opere di sistemazione e di contenimento del terreno.
3. Gli interventi di manutenzione degli elementi di cui al comma 1 devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse altresì tecniche nuove, purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
4. È vietata l'asfaltatura ed in generale la pavimentazione delle strade bianche. Sono consentiti esclusivamente interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
 - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
 - in presenza di pendenze molto elevate.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità, volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico; i progetti dovranno tenere conto della maggiore sicurezza e accessibilità, del miglior inserimento ambientale e paesaggistico, della limitazione del rischio idraulico e dell'instabilità dei versanti.
6. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza.
7. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Capo II Nuovi edifici e manufatti nel territorio rurale

Art. 87 Articolazione del territorio rurale

1. Il P.O. a partire dai sottosistemi territoriali individuati dal Piano Strutturale in relazione alle caratteristiche degli specifici contesti, articola il territorio rurale nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
 - Montagnola (V1), composto da:
 - collina boscata della Montagnola (V1.1)
 - insule coltivate della Montagnola (V1.2)
 - pedecollina coltivata della Montagnola (V1.3)
 - Val d'Elsa (V1.4)
 - ambito periurbano della Montagnola (V1.0)
 - pianura storica (V2), composto da:
 - pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1)
 - pianura storica di Campi Pozzuolo (V2.2)
 - ambito periurbano della pianura storica (V2.0)
 - Poggi orientali (V3), composto da:
 - collina dei Poggi orientali (V3.1)
 - ambito periurbano dei Poggi orientali (V3.0)
 - Val di Merse (V4), composto da:
 - collina boscata della Val di Merse (V4.1)
 - pianura e pedecollina della Val di Merse (V4.2).
2. Il Piano Operativo, laddove consentiti in riferimento ai sottosistemi e coerentemente alle discipline delle invarianti strutturali del Piano Strutturale, individua le condizioni e le modalità per la realizzazione degli edifici e manufatti necessari allo sviluppo dell'agricoltura ed al presidio del territorio rurale.
3. In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, nei successivi articoli del presente Capo, sono specificate le seguenti disposizioni:
 - prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione del programma aziendale, per il quale dovrà essere prioritariamente tenuto conto delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione, definite dal regolamento regionale vigente e dalla Provincia di Siena;
 - prescrizioni e criteri progettuali per l'insediamento delle attività non agricole e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi (edifici, pertinenze, ecc.), individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Piano Operativo.

Art. 88 Ambiti periurbani (V1.0, V2.0, V3.0)

1. Le aree periurbane rappresentano aree cuscinetto tra il territorio urbanizzato e il territorio rurale e costituiscono in alcuni casi la cornice che valorizza e identifica gli insediamenti. Per questi motivi sono aree fragili, da salvaguardare e/o riqualificare.
2. Nelle aree periurbane non è comunque consentito realizzare:
 - nuove abitazioni rurali;
 - nuovi annessi di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare di cui all'art. 94.
3. In tali aree costituiscono miglioramenti ambientali prioritari: recupero e ricostituzione della tessitura agraria storica anche tramite la manutenzione e l'inserimento di siepi arboree-arbustive e/o nuclei arborati, recupero e manutenzione degli oliveti anche terrazzati.

Art. 89 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente o dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.
2. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
 - nuova edificazione di più abitazioni rurali;
 - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
 - nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni e annessi rurali per una SE complessiva uguale o superiore a 600 mq.;
 - nuova edificazione di annessi rurali nelle aree di pertinenza dei BSA;
 - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.
3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
 - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - rete scolante artificiale principale;
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale anche censiti da Enti pubblici territoriali;
 - viabilità rurale esistente;
 - nuclei arborati;
 - boschi e tipologie forestali;
 - aree tartufigene;
 - emergenze faunistiche e naturalistiche.

In particolare si dovrà valtare le criticità e gli indirizzi individuati per l'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio", con particolare riferimento agli elementi della rete ecologica regionale presenti, anche in applicazione dell'art. 75 della L.R. 30/2015.
4. Il P.A.P.M.A.A. censisce le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, aree di pertinenza individuate dal P.T.C.P. di Siena, ...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alla conservazione e salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal P.S., dal P.T.C.P. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico. Inoltre si dovrà osservare quanto previsto dalle D.G.R. 644/2004 e 1223/2015 dai Piani di Gestione dei siti per i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (si veda l'Azione 5 del Piano di Gestione della ZSC Alta Val di Merse e l'Azione 1 del Piano di Gestione della Montagnola Senese).
5. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.
6. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.

Art. 90 Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
 - mantenere la coltivazione del fondo agricolo
 - mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario e del territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
 - rimettere a coltura i campi abbandonati anche per fini faunistici o naturalistici;
 - impiegare tecniche di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi a delimitazione dei fondi agricoli;
 - evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei piani di settore e comunque entro i limiti previsti dall'art. 107;
 - realizzare eventuali interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
 - ripristinare gli eventuali luoghi degradati;
 - impiegare dove possibile metodi di produzione biologica, valorizzare gli ecosistemi e le emergenze florofaunistiche, in particolare nei contesti di principale pregio naturalistico;
 - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologico-ambientale;
 - adottare specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);
 - provvedere al corretto smaltimento dei reflui, realizzando strutture di stoccaggio dove necessario, e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli.
2. Nell'ambito degli interventi consentiti attraverso P.A.P.M.A.A., sono considerati miglioramenti ambientali prioritari quelli indicati nella disciplina dei sottosistemi e ambiti e il ripristino della tessitura agraria di pregio e delle sistemazioni tradizionali. In particolare si dovrà valutare le criticità e gli indirizzi individuati per l'invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio", con particolare riferimento agli elementi della rete ecologica regionale presenti, anche in applicazione dell'art. 75 della L.R. 30/2015.
3. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 91 Formazioni vegetali e specie tipiche nel territorio rurale

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. Sono specie ornamentali tipiche delle aree di pertinenza di aggregati e beni storico architettonici del territorio rurale il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
3. Sono specie tipiche del contesto rurale le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*).

È comunque da escludere l'impiego di *Ailanthus altissima*.

4. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*). Per le siepi è comunque da escludere l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.*

Art. 92 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali nei seguenti ambiti:
 - collina boscata (V1.1), insule coltivate (V1.2), pedecollina coltivata (V1.3) e Val d'Elsa (V1.4) della Montagnola
 - collina boscata (V4.1) e pianura e pedecollina (V4.2) della Val di Merse
 - aree periurbane (V1.0, V2.0, V3.0)
 - aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.
3. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo è consentita la realizzazione di nuove abitazioni tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessari, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A.
4. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le tettoie a sbalzo, le logge ed i portici e le scale esterne in aggetto.

Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo.

5. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.
6. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di superficie utile abitabile (Sua), senza riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti, ed in 130 mq. di superficie utile abitabile negli altri casi.
La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 70 mq. di superficie utile abitabile.
La dimensione massima ammissibile di superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Di queste le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
7. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con altezze utili (HU) non superiori a 2,90 ml., che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.
8. I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

Art. 93 Nuovi annessi agricoli attraverso P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
2. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente.
3. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

Art. 94 Nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare

1. Ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. n. 63/R/2016, con esclusione delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici individuati dal P.T.C.P. e nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni riportate ai seguenti commi è consentita la realizzazione di:
 - nuovi annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale;
 - nuovi annessi non collegabili alle superfici minime fondiari da parte imprenditori agricoli la cui impresa è iscritta alla CCIAA ed ha un volume di affari superiore ai limiti di esonero IVA e che esercitano in via prevalente, almeno da un anno, una delle seguenti attività agricole:
 - a) olivicoltura,
 - b) orticoltura e coltivazione di piante officinali,
 - c) selvicoltura,
 - d) apicoltura,
 - e) allevamenti di animali di piccola taglia (ovini-caprini e avicunicoli).La prevalenza si intende verificata quando l'attività di cui ai punti a), b), c) e d) supera i 2/3 della produzione lorda vendibile agricola conseguita dall'azienda. In assenza di documentazione contabile si farà riferimento al calcolo del tempo lavoro come individuato dalla Regione Toscana per la determinazione della principalità dell'attività agricola.
2. La costruzione degli annessi è comunque ammessa solo a condizione che:
 - le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati) e i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni siano di proprietà del richiedente;
 - i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo dove sarà ubicato l'edificio in oggetto.
3. Per le **aziende olivicole** ovunque localizzate che non raggiungono le superfici fondiari minime e mantengono in coltura almeno 20.000 mq. di oliveto specializzato o tradizionale (minimo 200 piante a ettaro) è consentita la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di 25 mq. da adibire a stanza dell'olio e vendita diretta.
4. Per le aziende agricole specializzate in **orticoltura e/o coltivazione di piante officinali**, se localizzate negli ambiti della pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1) oppure nella collina dei Poggi orientali (V3.1), qualora dimostrino la disponibilità della risorsa idrica per irrigazione e mantengono in coltura almeno 4.000 mq. di orto specializzato ed a condizione che esse stesse svolgano la lavorazione e vendita diretta o la trasformazione dei prodotti coltivati, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con

funzione di rimessaggio e magazzino per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di 25 mq. da adibire a cella frigo, locale trasformazione, vendita diretta.

A tali aziende è consentita inoltre la realizzazione di serre temporanee o stagionali della dimensione massima pari a 60 mq. di superficie.

5. Per le **aziende silvicole**, se localizzate negli ambiti della Collina boscata della Montagnola (V1.1), delle Insule coltivate della Montagnola (V1.2) oppure della collina boscata della Val di Merse (V4.1), qualora trasformino il legname tagliato e siano dotate di una superficie superiore a 20 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa/laboratorio di Superficie Coperta massima di 60 mq.
6. Per le aziende specializzate in **apicoltura**, se localizzate nel sottosistema della Montagnola (V1) o negli ambiti della pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1) e della collina dei Poggi orientali (V3.1), qualora siano dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzabile, al netto delle tare e delle aree naturali e non coltivabili, e con un allevamento di minimo 25 arnie, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri per una Superficie Coperta massima di 15 mq. come rimessa e magazzino e di un annesso in materiali leggeri o muratura per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura, di dimensione fissa 15 mq. in relazione ai seguenti rapporti tra arnie e Superficie Coperta:

numero arnie/alveari	Superficie Coperta
25	30 mq. complessivi per 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata
da 25 a 50	+ 0,8 mq./arnia di rimessa e magazzino fino a un massimo di complessivi 40 mq. di annesso con minimo 2 ettari di Superficie Agricola Utilizzata

7. Per le aziende agricole specializzate in **allevamenti di animali di piccola taglia** (ovini-caprini e avicunicoli), se localizzate negli ambiti della pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1) oppure della collina dei Poggi orientali (V3.1), qualora dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata, al netto delle tare, ovvero della viabilità, delle scarpate non utilizzabili, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di annessi dimensionati tenendo conto dei seguenti parametri inderogabili:

		A	B	C	D	E
Tipo di allevamento		Superficie Coperta disponibile per capo adulto equivalente	Superficie scoperta minima per capo adulto equivalente	n. massimo capi adulti equivalenti per ettaro di SAU/anno	massimale capi adulti equivalenti tot./anno per allevamento	Superficie Coperta per un allevamento che raggiunga il massimale colonna D
Ovicapri, latte e carne	Pecore o capre e allievi	2	2,5	13	26	25 mq. Stanza del latte, magazzino, cella frigo, infermeria e vendita
	Ariete o montone (rapporto massimo 1/20 femmine)	3				
Cunicoli	Riproduttrice con prole	0,7	5	57 riproduttori o 200 conigli da ingrasso	115 riproduttori o 400 conigli da ingrasso	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Coniglio da ingrasso	0,2	10			
Avicoli	Galline ovaiole	0,2	4	200	400	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
	Polli da ingrasso	0,15	4			

	Altri avicoli (tacchini, anatre, oche ecc.)	max 15 kg peso vivo /mq	15	1 UBA	2 UBA	25 mq. Magazzino, infermeria, celle frigo e vendita
--	---	-------------------------	----	-------	-------	---

8. Gli annessi devono rispettare le seguenti altezze massime:
 - 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento
 - 3,00 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.
9. Nella realizzazione degli annessi si dovranno privilegiare materiali leggeri anche ispirandosi alle soluzioni progettuali proposte dal manuale ARSIA *“Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli”* oppure recuperando materiali e soluzioni costruttive tradizionali locali.
10. Nel calcolo delle superfici realizzabili devono essere considerati tutti i capi allevati o le coltivazioni effettuate dall’azienda alla data della richiesta; in particolare per gli allevamenti di animali di piccola taglia è necessario tenere conto degli animali in accrescimento da quantificare, tramite appropriati coefficienti di conversione, in unità o frazioni di unità di capo adulto, sia per quanto concerne il dimensionamento, sia nella verifica del numero massimo di capi allevabili.
11. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d’obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell’azienda:
 - a) coltivazione della superficie Agricola Utilizzata e allevamento dei capi che hanno dato diritto alla costruzione dell’annesso;
 - b) non alienare separatamente il fondo e l’annesso da realizzare;
 - c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
 - d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l’irrigazione non attingendo all’acquedotto pubblico.
12. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni preliminari indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc. Dovrà altresì evidenziare il rispetto delle norme sul benessere animale e sulla tutela delle risorse ambientali dall’inquinamento, precisando la tipologia, il dimensionamento e la localizzazione delle strutture accessorie necessarie (abbeveratoi, mangiatoie, recinzioni, concimaie, sistemi di raccolta e smaltimento degli effluenti dove necessari, ecc.). Tale relazione dovrà contenere il calcolo di unità di capo adulto presenti nell’allevamento applicando appropriate tabelle di conversione per i giovani allievi.

Art. 95 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.

1. Alle aziende agricole dotate delle superfici fondiari minime è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di Programma Aziendale, che non possono mutare la destinazione d’uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell’azienda, nel rispetto delle disposizioni della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. n. 63/R/2016.

Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

- d) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
- e) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
- f) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).

2. **I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni** (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Alla comunicazione indirizzata al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, le effettive esigenze temporanee dell'azienda e le soluzioni alternative allo scadere dei due anni.
3. **I manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015)** sono semplicemente ancorati al suolo hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al comma precedente ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Ricadono in questa categoria anche le serre temporanee. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e individui adeguati interventi di mitigazione.
4. **I manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015)** possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente, nella quale sarà evidenziata l'attività per la quale si rende necessario il manufatto, è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale.
5. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è consentita a condizione che non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze non legittime o incongrue esistenti vengano rimosse. L'eventuale articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento.
6. Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere impiegati materiali leggeri e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente il legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze legate alla specificità delle attività produttive agricole.

Art. 96 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, rispettando i seguenti criteri e prescrizioni:
 - si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
 - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
 - nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati;

- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione dovrà rispettare la permanenza delle aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi prevedendo in fase progettuale una fascia di rispetto adeguata alle specie arboree di interesse forestale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione di serre fisse e di manufatti temporanei in generale, nonché per l'installazione di strutture accessorie quali silos orizzontali e verticali.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato.

Art. 97 Manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole e manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole e manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli, a condizione che l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.
2. Per l'installazione dei manufatti di cui al comma 1 dovrà essere sottoscritto impegno, mediante atto unilaterale d'obbligo, a:
 - non alienare separatamente dal fondo il manufatto richiesto;
 - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
 - demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni di cui ai punti precedenti ed al cessare dell'attività.

La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e degli animali, dove richiesta, deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole.

3. La Superficie Coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata ed escluse l'area di resede del manufatto e la viabilità di accesso, è definita con riferimento al **tipo di coltivazione** secondo i seguenti parametri:

Uso del suolo	Superficie agricola utilizzata da mantenere in produzione per un annesso di 10 mq.	Incremento di superficie coperta/superficie terreno	SC massima
Orti irrigui	1.000 mq	1 mq SC/100 mq SAU	40 mq.
Vigneti e frutteti specializzati	1.000 mq	1 mq SC/100 mq SAU	40 mq.
Oliveti specializzati	3.000 mq	1 mq/ 300 mq SAU	40 mq.

Seminativi	8.000 mq	1 mq/ 800 mq SAU	40 mq.
Castagneto da frutto, arboricoltura e tartufo coltivate	15.000 mq (1,5 ettari)	1 mq/ 1.500 mq superficie castagneto	40 mq.
Boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	30.000 mq (3 ettari)	1 mq/ 3.000 mq superficie	40 mq.

Per fondi agricoli con diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima da mantenere in produzione si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo la SAU produzione per ogni qualità colturale e la superficie minima indicata.

4. È ammessa inoltre la realizzazione di strutture per **ricovero di animali domestici** secondo i seguenti parametri:

Tipo di allevamento	n. massimo capi	Superficie agricola utilizzabile minima	SC massima
Apicoltura	15 arnie	0,15 ettari	10 mq.
Avicoltura	12	0,15 ettari	10 mq.
Cunicoltura	10 riproduttori	0,15 ettari	10 mq.
Ovini/caprini	fino a 10 capi adulti	1 ettaro di terreno agricolo (0,1 ettaro/capo)	20 mq. (2 mq./capo adulto)
Suini	2 adulti	0,5 ettari di terreno agricolo	10 mq.
Equini	fino a 4 adulti	2 ettari di terreno agricolo (0,5 ettaro/capo)	60 mq. (10 mq. per il box + 5 mq. per rimessa e fienile/capo adulto)

Per un numero inferiore di capi/arnie si dimensiona il manufatto in proporzione mentre la superficie fondiaria minima tassativa è per apicoltura e avi-cunicoltura 0,15 ettari, per ovicaprini, suini ed equini 0,5 ettari.

Nel caso di piccoli allevamenti le distanze minime da osservare sono pari a 10 ml. in linea d'aria da altri annessi e dall'abitazione del richiedente e pari a 50 ml. da altre abitazioni e luoghi abitati.

5. Possono insistere sullo stesso fondo manufatti per l'agricoltura amatoriale e manufatti per il ricovero degli animali laddove siano presenti le superfici agricole utilizzabili che concorrono al dimensionamento. La dimensione massima degli annessi non può comunque superare i 40 mq. con aggiunti gli eventuali relativi spazi di rimessa e fienile nel caso di ricoveri per capi equini e dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
- unico corpo di fabbrica per tipologia, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna o a falda unica e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - altezza misurata in gronda non superiore a
 - 2,20 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq.
 - 2,50 ml. per manufatti di Superficie Coperta non superiore a 30 mq.
 - 3,00 ml. per i box cavalli
 - 1,80 ml. per il ricovero degli animali da cortile
 - 3,00 ml. per gli altri manufatti;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- le distanze minime da osservare sono pari a 10 ml. in linea d'aria da altri annessi e dall'abitazione del richiedente e pari a 50 ml. da altre abitazioni e luoghi abitati.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica e nell'atto abilitativo il titolare si impegna allo smaltimento dei reflui prodotti dalla detenzione di animali secondo le norme vigenti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene dell'allevamento.

6. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 107.

7. **Manufatti per l'escursionismo**

Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di piccoli manufatti per la sosta temporanea, privi di qualsiasi dotazione che li renda abitabili, di Superficie Coperta massima pari a 6 mq., aperti su tre lati e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro; qualora effettuata da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale l'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

8. **Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria**

Limitatamente agli ambiti della collina boscata della Montagnola (V1.1), delle insule coltivate della Montagnola (V1.2), della collina dei Poggi orientali (V3.1) e della collina boscata della Val di Merse (V4.1) e con esclusione delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici individuati dal P.T.C.P. e di aree terrazzate con muri a secco, alle squadre di caccia al cinghiale operanti nel Comune di Sovicille ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio è consentita la realizzazione di un manufatto a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria.

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq., da localizzare all'interno del territorio di caccia della squadra stessa; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

La realizzazione dei manufatti non potrà comportare la realizzazione di nuova viabilità carrabile.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso l'ATC.

Art. 98 Canili rifugio

1. È consentita la costruzione di canili rifugio adibiti a ricovero per cani da caccia esclusivamente ad associazioni di cacciatori riconosciute aventi la sede nel Comune di Sovicille, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di 5.000 mq.;
 - spazio vitale di 10 mq./cane adulto, di cui almeno 2 mq. coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
 - eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SE adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
 - adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq.;
 - il ricovero deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità.
2. I box coperti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima di 2,20 ml. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i

reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

3. Gli eventuali locali da adibire agli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le stesse caratteristiche dei box e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie Coperta consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a 1,50 ml. dal livello interno.
4. Le recinzioni, con altezza max. di 2 ml., dovranno essere realizzate con pali di castagno in rete a maglia di 3–5 cm. zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire; non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.
5. Le distanze da osservare per i canili rifugio dei cani da caccia sono:
 - da abitazioni e case sparse distanza, non inferiore a 250 ml.
 - da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, non inferiore a 500 ml.
 - da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani, non inferiore a 50 ml. (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).
6. L'associazione di cacciatori proponente dovrà impegnarsi a:
 - mantenere tale annesso per un tempo limitato all'attività e a provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
 - rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
 - presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

Capo III *Riuso del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale*

Art. 99 Interventi sugli edifici esistenti nel territorio rurale

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale sia la destinazione d'uso in atto o prevista, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 2 per le aziende agricole, deve sempre osservare i limiti stabiliti dalla classe attribuita agli edifici e complessi nelle Tavole di Progetto del P.O. o nelle Schede allegate alle presenti Norme sulla base dei seguenti criteri:
 - classe c1 per gli edifici che, per conservazione di elementi decorativi o costruttivi di elevato pregio, caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e grado di integrazione con il paesaggio, sono considerati di riconosciuto valore storico architettonico; le prescrizioni di cui al precedente art. 20 dovranno essere osservate anche per gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A.;
 - classe c2 per gli edifici rappresentativi dell'insediamento e del paesaggio tradizionale, considerati di valore storico; le prescrizioni di cui al precedente art. 21 dovranno essere osservate anche per gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A.;
 - classe c3 per gli edifici di valore tipologico, quali quelli di impianto storico modificati o alterati e quelli di più recente costruzione.

Per tutti gli altri edifici, che non riportano alcuna sigla corrispondente ad una classe, considerati di valore storico-documentale nullo, sono consentiti gli interventi previsti dalla classe c4. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 96 delle presenti Norme; i nuovi volumi risultanti da tali interventi dovranno in ogni caso essere posizionati nell'ambito di stretta pertinenza degli edifici preesistenti ed insistere preferibilmente nell'ambito dello stesso sedime.

2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola e sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, per gli edifici in classe c3 oppure in classe c4 in assenza di piano aziendale sono

sempre consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 comma 1 bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:

- a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dalla classe c4;
- b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a).

Art. 100 Usi compatibili degli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. nel territorio rurale del Comune di Sovicille valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) **per gli edifici a destinazione d'uso agricola**, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, osservando comunque i limiti d'intervento disciplinati dal precedente art. 99 per gli edifici nelle classi c1, c2 e c3 anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.;
 - b) **per gli edifici a destinazione d'uso residenziale**, oltre alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attività di servizio pubblico e privato, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali, purché compatibili;
 - c) **per le abitazioni rurali** è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attività di servizio pubblico e privato, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
per gli alloggi di tipo agriturismo, laddove scaduti i termini del vincolo alla destinazione d'uso, sono ammessi i seguenti usi:
 - se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (classe c1, c2 e c3), è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 101; sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera b) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
 - se gli edifici sono recenti e privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico, sono ammesse le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri) e gli altri usi di cui alla successiva lettera e) e le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
 - d) **per gli edifici strumentali agricoli di valore**, ai quali sono attribuite le classi c1, c2 oppure c3 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente punto c) – quali la residenza e i servizi pubblici e privati – e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); laddove tali edifici abbiano accessibilità diretta da strade pubbliche o di uso pubblico e dispongano dei necessari spazi per i parcheggi di relazione e per la sosta stanziale è consentita anche la destinazione commerciale limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - e) **per gli edifici strumentali agricoli** o comunque con uso di rimessa e deposito in classe c4 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso per laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici, i maneggi e le pensioni per cavalli;
 - f) per i complessi storici di grandi dimensioni nel territorio rurale, al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, sono consentite le destinazioni d'uso turistico ricettive - alberghi, residenze turistico-alberghiere o strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva - e quelle direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;

- g) per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole, presenti nel territorio rurale, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.
2. Il recupero dei complessi storici di grandi dimensioni di cui al precedente comma, lettera f) è consentito alle seguenti condizioni:
- redazione di un Piano di Recupero, esteso anche alla corrispondente area di riferimento;
 - nel caso di complessi ed edifici appartenenti ad aziende agricole, approvazione preliminare di un P.A.P.M.A.A. che individui la non strumentalità degli immobili oggetto dell'intervento.
3. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive sono compatibili anche:
- gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche o di uso pubblico ed alle stesse condizioni di cui al precedente comma 1, lett. f);
 - gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

Art. 101 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.
3. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
4. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), ovvero quelle previste dal progetto, devono risultare con una superficie utile (SU) media non inferiore a 50 mq. a cui si devono aggiungere le superfici accessorie richieste al successivo comma.
5. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare devono essere previsti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie accessoria (SA) di almeno 6 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.
6. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.

7. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
9. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 104.
10. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:
 - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
 - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
 - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
 - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
 - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
 - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

Art. 102 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali

1. Nei frazionamenti per la destinazione d'uso residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.
2. Per gli edifici di maggior valore, individuati dalle classi c1 e c2, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti.
3. Nei frazionamenti residenziali è necessario:
 - a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio risultino con una superficie utile (SU) media non inferiore a 50 mq.;
 - b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie accessoria (SA) di almeno 6 mq.; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno con accesso diretto all'esterno.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra e sia riconosciuto di significativo interesse architettonico, storico o testimoniale, ovvero in classe c2, gli interventi di frazionamento devono avvenire nel rispetto del sistema strutturale.

4. Non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e

paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 104.

Art. 103 Discipline degli interventi riguardanti i caratteri degli edifici

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 104.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
3. Negli interventi edilizi si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
 - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
 - parapetti in cemento armato a vista;
 - intonaci in malta di cemento;
 - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
 - avvolgibili e rotolanti;
 - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.
4. Un'unica scala esterna, se consentita dalla categoria di intervento prevista o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento.

È comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo.
5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

Art. 104 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. Nelle Schede e nelle Tavole di Progetto del P.O. si individua genericamente l'area circostante i fabbricati (resede), senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., quale porzione del territorio rurale sulla quale gravano gli impegni convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale e che comunque si configura come fisicamente e funzionalmente distinta e separabile dall'edificio di riferimento. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo, che comprendono invece le aree in continuità fisica e complementarietà funzionale con l'edificio di riferimento e che di norma non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, sono inclusi le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.
3. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso, e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale.

4. Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi; dovranno in particolare essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali giardini e parchi, viali alberati, piante arboree, siepi, aie, muri di contenimento e di recinzione;
 - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; le eventuali pavimentazioni, compreso i marciapiedi intorno agli edifici, non dovranno posare su piattaforme di cemento, ma su sottofondi di terra o sabbia; sono da evitare anche sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Nelle aree circostanti i fabbricati è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta sono consentiti esclusivamente manufatti privi di rilevanza edilizia o, in alternativa, è ammessa la realizzazione di tettoie fotovoltaiche poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, a condizione che osservino le seguenti prescrizioni:
- nel caso di edifici residenziali monofamiliari, le tettoie devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 12,50 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata.
- Le aree del resede destinate a parcheggio, coperte con tettoie fotovoltaiche, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
- Nel resede di pertinenza è ammessa altresì, con esclusione degli edifici nelle classi c1 e c2, la realizzazione di tettoie che non devono interessare le strutture dell'edificio principale; la dimensione di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio principale e laddove tali manufatti costituiscano nuova volumetria sono da considerarsi interventi pertinenziali.
6. Eventuali aree del resede destinate a parcheggio, coperte o meno con pergole o tettoie, potranno essere pavimentate esclusivamente con semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
- per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

Art. 105 Disciplina dei locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali nel territorio rurale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. – comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio con accesso interno;
 - i locali devono risultare completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso; l'accesso esterno al piano interrato così configurato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi.
2. Nel territorio rurale non si applicano i disposti del Titolo III della L. n. 122/89, che sono riferiti esclusivamente ai centri abitati; non è ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa, fatta eccezione solo ed esclusivamente nel caso in cui – se ammesso dal tipo di intervento previsto -, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe.
3. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

Art. 106 Piscine pertinenziali

1. Nel territorio rurale, con le esclusioni di cui alle presenti Norme, è consentita esclusivamente la realizzazione di piscine pertinenziali completamente interrate, ove sia dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria, senza carico per l'acquedotto pubblico. Non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento.
2. La realizzazione di piscine pertinenziali dovrà essere sempre adeguatamente verificata sotto il profilo paesaggistico rispetto ai valori, agli obiettivi ed ai contenuti del P.I.T./P.P.R. ed inoltre:
 - a) la loro progettazione dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno ed i segni della tessitura agraria;
 - b) la valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico - territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
3. La costruzione delle piscine dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza;
 - la vasca dovrà essere interrata o seminterrata, mantenendo il migliore rapporto con l'andamento del terreno e in nessun punto il bordo della piscina dovrà discostarsi di oltre 40 cm. dalla quota originale del terreno; eventuali maggiori ingombri fuori terra e piscine "a sfioro" sono consentiti esclusivamente se resi possibili per i dislivelli del terreno esistenti;
 - la vasca della piscina a servizio delle strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 72 mq.; nel caso in cui sia a servizio di più alloggi e per le strutture agrituristiche fino a sei camere la piscina potrà avere dimensioni d'ingombro massime di 90 mq.;
 - per gli agriturismi con più di sei alloggi e le strutture turistico-ricettive la superficie delle piscine potrà raggiungere una superficie di 135 mq.; in questi casi si potrà anche prevedere una piscina in aggiunta o in collegamento con la prima di una superficie massima di 20 mq e profondità massima di 0,80 ml;
 - la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;
 - per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
 - il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato o seminterrato per meglio assecondare la conformazione del suolo; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;
 - è consentita la recinzione degli impianti.
4. In alternativa è consentita la sola realizzazione di bio-piscine nella dimensione d'ingombro massima per la vasca di 60 mq. e nel numero massimo di una per ogni edificio residenziale o complesso residenziale o agrituristico, ad esclusione delle aree di pertinenza dei BSA, dove non sono consentite. La bio-piscina o piscina naturale è un involucro contenente acqua, trattenuta da una o più membrane isolanti, nel quale non sono utilizzati prodotti chimici o disinfettanti per sterilizzare l'acqua; la pulizia dell'acqua è realizzata semplicemente con il movimento dell'acqua attraverso filtri biologici e piante fitodepuranti. Le bio-piscine dovranno adattarsi alla morfologia del terreno e cercare la massima integrazione con il paesaggio naturale del luogo nel quale sono inserite.

Art. 107 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate al precedente art. 104 – esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture e della fauna allevata dalla fauna selvatica.
2. Per la protezione delle produzioni sono ammesse recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie sostenuta da pali preferibilmente in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente con reticolati in pali di legno.
Sono altresì sempre consentite le recinzioni antipredatori a difesa della zootecnia e quelle elettriche a filo.
3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). La loro progettazione deve garantire per questo il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale. Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi

di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali. Si dovrà altresì garantire la permeabilità ecologica e faunistica dell'area per le specie di piccole e medie dimensioni ed a tal fine dovranno essere predisposti opportuni passaggi di almeno 20x20 cm. ogni 50 ml.

4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Art. 108 Dimensionamento del Piano Operativo

1. Le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti sono stabilite nel Piano Strutturale, che per questo ha individuato dieci Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e quattro Subsistemi.

Il dimensionamento del Piano Operativo, stabilito sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, è articolato secondo le seguenti tabelle, riferite alle singole Unità Territoriali Organiche Elementari ed ai Subsistemi territoriali:

subsistema	dimensionamento mq. SE	Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
UTOE 1 Sovicille	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	6.300		2.700			480		2.700			5.820		0		
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	1.700		300	1.300		0		200	760		1.700		100	540	
	cambio d'uso annessi rurali	5.500		2.500	3.500		5.500		2.500	3.500		0		0	0	

subsistema	dimensionamento mq. SE	Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
UTOE 2 Rosia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	8.984					2.040					6.944				
UTOE 3 Bellaria	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica					205.651					205.651					0
UTOE 4 Volte Basse	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	4.772					4.232					540				
UTOE 5 Pian dei Mori	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica		3.000	8.000		80.224		0	0		7.100		3.000	8.000		73.124
UTOE 6 La Macchia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica					58.926					5.800					53.126
UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica															
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	560					0					560				
	cambio d'uso annessi rurali	6.500		1.000	2.000		6.500		2.500	3.000		0		0	0	

subsistema	dimensionamento mq. SE	Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
UTOE 8 San Rocco a Pili	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	16.945	1.500	1.500			7.600	0	750			9.345	1.500	750		
UTOE 9 Carpineto	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	3.000					1.750					1.250				
	cambio d'uso annessi rurali	3.500					700					2.800				
UTOE 10 Bagnaia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica				6.117					5.520					597	
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica			300					0					300		
	cambio d'uso annessi rurali	3.500		1.000	1.000		3.500		1.500	2.000		0		0	0	

		Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
subistema D borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	dimensionamento mq. SE															
	nuova edificazione	1.200		300			500	0			700		300			
	ristrutturazione urbanistica			2.500	3.500			0	0				2.500	3.500		
	cambio d'uso annessi rurali	6.500		2.500	4.000		6.500	2.500	4.000		0		0	0		

		Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
totale	dimensionamento mq. SE															
UTOE	nuova edificazione	40.501	4.500	12.200	6.117	344.801	15.052	0	3.650	5.520	218.551	25.449	4.500	8.550	597	126.250
	ristrutturazione urbanistica	16.500		2.000	2.000		12.510	1.250	0		3.990		750	2.000		
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione	3.460		900	1.300		500	200	760		2.960		700	540		
	ristrutturazione urbanistica			5.400	8.100			0	0				5.400	8.100		
	cambio d'uso annessi rurali	22.000		9.000	12.500		22.000	9.000	12.500		0		0	0		

2. Il dimensionamento del P.O. è espresso in SE, con le seguenti precisazioni:

- il dimensionamento residenziale comprende le attività commerciali di vicinato; conseguentemente nel territorio rurale, nel caso di cambio di destinazione d'uso agricola il dimensionamento residenziale comprende le destinazioni ad artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e con le abitazioni ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
- il dimensionamento per le attività produttive comprende la destinazione ad attività commerciali all'ingrosso;
- il dimensionamento per le attività turistico-ricettive non comprende le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, che come tali sono comprese nel dimensionamento residenziale.

3. I limiti dimensionali sono stabiliti dal presente Piano Operativo con i seguenti criteri:

- non concorrono al dimensionamento gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti edilizi;
- non sono computati, ai fini del dimensionamento, i cambi di destinazione d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile, mentre sono computati tutti gli altri mutamenti di destinazione d'uso da agricola ad altre funzioni principali; non sono altresì computati i posti letto per le attività agrituristiche e la funzione agricola in genere.

4. Sono incluse nel dimensionamento le quantità edificatorie residue dei Piani Attuativi/progetti decaduti per i quali si prevede il completamento con i parametri dei progetti approvati, ove necessario subordinato alla realizzazione e cessione di tutte le dotazioni pubbliche e opere di urbanizzazione definite in sede di convenzione.

Art. 109 Perequazione

1. Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi le Aree di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica.

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Area di Trasformazione oppure in ciascuna Unità Minima di Intervento, ove tale suddivisione sia prevista dal Piano Operativo, indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono esclusi dalla disciplina di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi nelle Aree di Trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto

eventualmente disposto per contesti specifici nei successivi articoli; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal Piano Operativo.

2. Per ciascuna Area di Trasformazione, salvo diverso accordo, sono quindi ripartiti in misura proporzionale:
 - i quantitativi di Superficie Utile Lorda edificabili e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
 - gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.
3. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

Art. 110 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:
 - privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
 - elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
 - assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
 - dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
 - predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
 - individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.
2. I parchi e giardini pubblici (Sv, Svt) dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
 - presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
 - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
 - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;

- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;
 - scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.
3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
 - realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.
4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
 - dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
 - per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
 - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
 - gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.
5. Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.
6. Per le aree destinate agli orti urbani (So) è prescritta l'elaborazione di un progetto complessivo comprendente un regolamento inerente i manufatti di supporto, le sistemazioni esterne, le infrastrutture e le recinzioni, in modo da uniformare dimensioni, finiture, materiali e tecnologie costruttive e garantire un corretto inserimento nel contesto; dovrà inoltre essere previsto l'accorpamento dei manufatti per lotti confinanti e degli eventuali servizi comuni.
Oltre a piccoli manufatti a servizio delle unità ortive - per il rimessaggio degli attrezzi e dei materiali, spogliatoi, ecc. - potrà essere consentita la realizzazione di manufatti edilizi per attività sociali di associazioni o gruppi.
7. Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.
Nel territorio rurale, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "*Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo*".

Art. 111 Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
 - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
 - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
 - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
 - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo.
2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:
 - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.

Salvo eventuali disposizioni derivanti da successiva specifica Valutazione di Incidenza, in particolare le trasformazioni interne ai siti della Rete Natura 2000 o aventi effetti su di essi perché collegati tramite il reticolo idraulico della piana di Rosia sono vincolate alla presenza o alla realizzazione di adeguati sistemi di depurazione delle acque oltre che all'adeguamento di situazioni pregresse. L'eventuale deficit depurativo dovrà essere colmato mediante l'aumento dell'efficienza degli impianti già esistenti, la riduzione dei carichi inquinanti e la realizzazione di nuovi impianti, di concerto con l'Ente Gestore; per depuratori esistenti e afferenti tramite il reticolo idraulico alle due ZSC, si dovrà a tal fine valutare l'inserimento di un trattamento di affinamento con fitodepurazione o altri trattamenti di pari efficacia.

La verifica dell'adeguatezza dell'efficacia depurativa dovrà essere effettuata con l'Ente Gestore non solo in termini numerici di capacità residua dei depuratori esistenti ma anche in rapporto agli obiettivi di qualità ecologica imposti dal Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale per i corpi idrici recettori. Analogamente nelle successive fasi progettuali dovrà essere effettuata con l'Ente Gestore una verifica della sostenibilità dell'approvvigionamento idrico, non solo riguardo la disponibilità della risorsa ma soprattutto in rapporto agli obiettivi di qualità imposti dal Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale.

3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007 nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
 - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
 - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.

Art. 112 Regole grafiche e schemi di riferimento per i progetti

1. Le tavole di P.O. forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.
2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.
Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.
Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 110 delle presenti norme e le indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per ciascun sottosistema o ambito.
3. **Viabilità**
Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adequamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.
I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.
In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.
4. **Percorsi pedonali e/o ciclopedonali**
Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato. I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.
Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1,50 ml. se a senso unico e 3,00 ml. se a doppio senso.
5. **Piazze e spazi pedonali**
Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
6. **Parcheggi**
Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
7. **Verde**
Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali

standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

8. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

9. Area edificabile

Le aree edificabili corrispondono alle parti dei comparti dove si prevede l'edificazione privata; comprendono in generale anche gli spazi scoperti privati quali aree verdi, viabilità interna e parcheggi pertinenziali. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree è indicativa delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

10. Per l'attuazione degli interventi si dovrà inoltre fare riferimento agli schemi riportati negli articoli relativi ai singoli progetti, con gli approfondimenti necessari in fase di progettazione attuativa.

Titolo XII Progetti unitari convenzionati e Interventi diretti

Art. 113 Disposizioni generali per i Progetti unitari convenzionati e gli Interventi diretti

1. I Progetti unitari convenzionati individuano all'interno del territorio urbanizzato quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.
2. Tali Progetti si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.
3. I Progetti sono identificati da una sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle Tavole di Progetto del P.O.
4. In sede di elaborazione del progetto unitario qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
5. I successivi articoli definiscono, per ciascun Progetto:
 - destinazione d'uso;
 - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (SE, numero di alloggi, numero di piani o altezza massima, Indice di Copertura);
 - opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.

Il numero dei piani massimo consentito è da intendersi riferito ai piani fuori terra e/o seminterrati; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani si intende relativo al fronte a valle. Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'altezza virtuale, quale misura convenzionale, come definita dal D.P.G.R. 39/R/2018.

Eventuali piani interrati sono consentiti entro la superficie coperta del nuovo edificio, con la possibilità di estenderli fino a un massimo del 20% della stessa.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 110 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun sottosistema o ambito.

6. Nelle aree appartenenti ai Progetti unitari convenzionati fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato nei successivi articoli in riferimento a specifici interventi e per edifici di particolare valore.

Art. 114 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 1 Sovicille capoluogo

1. IC01.01 località Le Mandrie a Sovicille

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.813 mq.

SE massima: 480 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione gratuita al Comune di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 750 mq. (compresa l'aia in laterizio che dovrà essere conservata) e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 380 mq. lungo via delle Mandrie.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

Nelle sistemazioni degli spazi pubblici e nelle aree di resede dovranno essere preservati ove possibile o integrati i residui tratti caratteristici agricoli, in particolare le piante arboree appartenenti alla tradizione locale soprattutto nella fascia lungo strada e a intervallare gli spazi di sosta nei parcheggi, anche come elementi di mitigazione e ambientazione. Il sistema di illuminazione esterna dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso.

È richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto.

2. IC01.02 Provinciale della Montagnola Senese n. 52, Provinciale di Sovicille n. 73, via Ugo Foscolo a Sovicille

ampliamento di complesso edificato esistente e riorganizzazione del nodo viario all'intersezione delle Provinciali

destinazione d'uso: Attività direzionali e di servizio private (D)

area di intervento (ST): 16.611 mq.

SE massima: 2.700 mq.

numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione della nuova intersezione tra Provinciale della Montagnola Senese n. 52, Provinciale di Sovicille n. 73 e via del Crocino e via del Poggiarello per la quale sarà da preferirsi una soluzione del tipo rotatoria allungata; la soluzione tecnica dovrà comunque garantire la permanenza delle strutture e spazi per la fermata degli autobus di linea; realizzazione e cessione gratuita al Comune di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 2.300 mq. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 600 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).

Disposizioni specifiche:

Le nuove strutture dovranno essere realizzate in coerenza con i volumi, il linguaggio architettonico e le finiture dell'edificio esistente e posizionate in continuità o in prossimità di esso, in modo da mantenere libera da costruzioni l'area a sud, verso la campagna, che sarà trattata a verde.

Le sistemazioni degli spazi pubblici e delle aree di pertinenza dovranno prevedere il mantenimento e l'introduzione di elementi arborei di mitigazione e ambientazione, in particolare a corredo dei parcheggi e a intervallare gli spazi di sosta e per definire la transizione verso il territorio rurale.

È richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento anche con simulazioni foto-

realistiche in fase di progetto.

L'area è posta in prossimità del vecchio cimitero di Sovicille e in parte è ricompresa nella fascia di rispetto così come determinata dal provvedimento prefettizio del 1958, allo stato efficace. Ogni opera che interessi l'ambito territoriale ricompreso all'interno della fascia di rispetto – fatti salvi i divieti di edificazione e le possibilità di deroga ai medesimi ammessi dalla legislazione vigente in materia (cfr. art. 37 delle presenti Norme) – è soggetta al parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

Art. 115 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 2 Rosia

1. abrogato

2. **IC02.02 località Campo alla Valle, via Massetana a Rosia**

sostituzione edilizia

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali (Ii), Attività direzionali e di servizio private (D)

area di intervento (ST): 7.833 mq.

SE massima: 2.500 mq.

numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,5

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione gratuita al Comune di marciapiede lungo la S.S. 73 Senese-Aretina per una lunghezza minima di 300 ml. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 1.050 mq.;

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), e ricadente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

La SE per Attività direzionali e di servizio private (D) non dovrà essere superiore a 1.250 mq.

Sono comunque ammessi gli interventi previsti dalla classe c4, purché senza cambio d'uso, anche per singole unità immobiliari.

Si dovrà porre particolare attenzione all'elemento di connessione ecologica rappresentato dalla vegetazione riparia del Torrente Rosia, preservandolo ed integrandolo con opportune sistemazioni vegetazionali, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica; nel caso di sostituzione edilizia il nuovo assetto dovrà essere orientato ad incrementare il più possibile gli spazi aperti permeabili verso il torrente e ad estendere la fascia occupata dalla vegetazione ripariale.

L'intervento di sostituzione edilizia dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che valuti la fase di cantiere e la fase di esercizio nelle sue diverse componenti (rumore, emissioni, scarichi ecc.), analizzi le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui e massimizzi le potenzialità di riqualificazione, delimitando compiutamente gli spazi da restituire alla competenza fluviale e alla riqualificazione della vegetazione riparia idonei a conseguire gli obiettivi di conservazione delle ZSC per la tutela/riqualificazione degli ecosistemi fluviali.

3. **IC02.03 via del Pontaccio a Rosia**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.644 mq.

SE massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: monetizzazione ai fini dell'acquisizione da parte del Comune dell'area destinata a giardino (Sv) (AE02.02)

tutele: area ricadente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua) e nel Sito di Importanza Regionale 92 Alta Val di Merse;

Disposizioni specifiche:

Il nuovo edificio dovrà essere localizzato nella parte nord, verso le costruzioni già esistenti.

Dovrà essere mantenuto e recuperato il muretto lungo la strada, salvo il varco necessario all'accesso al lotto.

Dovranno inoltre essere mantenute le alberature esistenti, integrate con la piantumazione di alberature di

specie autoctone in particolare verso il corso d'acqua. Nelle sistemazioni ambientali e delle aree di pertinenza si dovrà porre particolare attenzione alla transizione verso le aree agricole circostanti. L'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che valuti la fase di cantiere e la fase di esercizio nelle sue diverse componenti (rumore, emissioni, scarichi ecc.), analizzi le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui.

Art. 115 bis Progetti unitari convenzionati nella UTOE 5 Pian dei Mori

1. IC05.01 via Arno a Pian dei Mori

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali (Ii)

area di intervento (ST): 8.298 mq.

SE massima: 1.500 mq.

numero alloggi massimo: 0

altezza massima (HMax): 9 ml.

Indice di Copertura massimo: 0,5

opere ed attrezzature pubbliche: adeguamento, completamento e cessione gratuita al Comune della viabilità interna parallela alla S.P. 73 e sistemazione dell'innesto sulla viabilità principale al fine di garantire elevati standard di sicurezza;

realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 550 mq. e di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 1.000 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

Lungo la S.P. 73 dovrà essere predisposta una fascia verde di ambientazione sistemata con idonei arredi vegetazionali.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati circostanti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto. Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale. Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sul corpo idrico al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori. Ciò sarà coordinato con quanto previsto al comma 2 dell'art. 48 delle presenti Norme per le opere di mitigazione del rischio idraulico, da realizzare preventivamente o contestualmente ai nuovi interventi.

Art. 116 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 6 La Macchia

1. IC06.01 zona produttiva della Macchia

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali (Ii), impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali (Ir)

area di intervento (ST): 3.647 mq.

SE massima: 1.100 mq.

numero alloggi massimo: 0

altezza massima (HMax): 9 ml.

Indice di Copertura massimo: 0,5

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 180 mq.;

realizzazione di marciapiedi lungo le strade esistenti per una lunghezza minima di 350 ml.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

Lungo il fosso delle Macchie dovrà essere predisposta una fascia verde di mitigazione e compensazione sistemata con idonei arredi vegetazionali.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati circostanti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto. Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale. Si dovrà porre particolare attenzione all'elemento di connessione ecologica rappresentato dalla vegetazione riparia del Fosso delle Macchie, preservandolo ed integrandolo con opportune sistemazioni vegetazionali. Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sul corpo idrico al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

2. **IC06.02 zona produttiva della Macchia**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali (Ii)

area di intervento (ST): 5.601 mq.

SE massima: 1.700 mq.

numero alloggi massimo: 0

altezza massima (HMax): 9 ml.

Indice di Copertura massimo: 0,5

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 130 mq. e di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 130 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).

Disposizioni specifiche:

Lungo la S.P. 105 dovrà essere predisposta una fascia verde di mitigazione e compensazione sistemata con idonei arredi vegetazionali.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati circostanti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto. Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale. Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere mantenute o introdotte nuove alberature tipiche della tradizione rurale o fasce filtro arborate per favorire la transizione verso il territorio rurale. Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

3. **IC06.03 zona produttiva della Macchia**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali (Ii)

area di intervento (ST): 14.528 mq.

SE massima: 3.000 mq.

numero alloggi massimo: 0

altezza massima (HMax): 9 ml.

Indice di Copertura massimo: 0,5

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 1.200 mq. e di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 1.500 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

area interessata da zone di tutela B e C soggette a vincolo nelle aree limitrofe all'ambito aeroportuale.

Disposizioni specifiche:

L'attivazione dell'intervento è subordinata al trasferimento dell'attività ora localizzata in via Massetana a Rosia e non più compatibile con il contesto urbano prevalentemente residenziale (insediamento incongruo da riconvertire tramite Piano Attuativo PA02.04 delle presenti Norme).

L'accesso carrabile dovrà essere collocato lungo la viabilità interna alla zona industriale.

Lungo la S.P. 105 e lungo la viabilità podereale a sud dovrà essere predisposta una fascia verde di mitigazione e compensazione sistemata con idonei arredi vegetazionali.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati circostanti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto, mantenendo inedita la parte a sud, lungo la viabilità podereale. Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale. Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere mantenute o introdotte nuove alberature tipiche della tradizione rurale o fasce filtro arborate per favorire la transizione verso il territorio rurale.

Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 9 ml., con 1 o 2 livelli nella parte tratteggiata)

2 – accessi carrabili

3 – parcheggi pubblici a raso alberati

4 – fascia verde

5 – fasce filtro arborate

Art. 117 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 8 San Rocco a Pilli

1. IC08.01 via della Pace (via Grossetana) a San Rocco a Pilli

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attrezzature di servizio pubbliche – Servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)

area di intervento (ST): 1.756 mq.

SE massima: 750 mq. numero alloggi massimo: 0
numero piani massimo: 3 (2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato)

Indice di Copertura massimo: 0,4

opere ed attrezzature pubbliche: pavimentazione dell'area centrale lungo via Grossetana per una superficie minima di 350 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052188, D.M. 05/10/1973 G.U. 278-1973).

Disposizioni specifiche:

Il piano seminterrato, destinato alla rimessa dei mezzi di soccorso, avrà altezza massima (HMax) di 3,50 ml. Per l'edificio esistente fronteggiante via Grossetana è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso già presenti (residenza e artigianato di servizio), oltre alle Attrezzature di servizio pubbliche; gli interventi ammessi sono quelli previsti per la classe c3 con esclusione degli interventi pertinenziali come definiti art. 22 delle presenti Norme.

Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

2. abrogato

3. abrogato

4. **IC08.04 nuova pista di atletica in via Perugini a San Rocco a Pilli**

realizzazione di un nuovo impianto sportivo per l'atletica leggera e la pratica sportiva informale

destinazione d'uso: impianti sportivi all'aperto (Sa)

area di intervento (ST): 26.187 mq.

SE massima: - numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: - Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: -

Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà limitare per quanto possibile il rimodellamento del terreno ed adottare la soluzione a minore impatto paesaggistico, privilegiando sistemazioni del terreno naturaliformi con scarpate vegetate o inerbite e conservando ove possibile i residui tratti caratteristici agricoli, anche mediante l'inserimento di specie arboree/arbustive appartenenti alla tradizione locale, utili anche quali dotazioni ecologiche compensative. Il sistema di illuminazione esterna dovrà essere concepito in virtù del criterio del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, impiegando soluzioni (tipi e orientamento dei corpi illuminanti, dispositivi di accensione/spegnimento...) che limitino l'illuminazione a quanto necessario a garantire idonee prestazioni di fruizione in sicurezza; ciò è finalizzato anche a evitare il disturbo alla fauna nelle ore notturne. Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

Art. 118 Progetti unitari convenzionati nella UTOE 9 Carpineto

1. **IC09.01 via Lussemburgo a Carpineto**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.058 mq.

SE massima: 140 mq. numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: corresponsione di 1/5 della quota dei valori stimati al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate a giardino (Sv) e parcheggio pubblico (Sp) adiacenti alla scuola.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà localizzata nella parte sud, esterna all'ambito soggetto a pericolosità idraulica.

Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti o sostituite le conifere con latifoglie più idonee al contesto.

2. **IC09.02 via Europa a Carpineto**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.803 mq.

SE massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: corresponsione di 1/5 della quota dei valori stimati al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate a giardino (Sv) e parcheggio pubblico (Sp) adiacenti alla scuola.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in parte in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà localizzata nella parte sud, esterna all'ambito soggetto a pericolosità idraulica.

Dovranno essere per quanto possibile mantenute le alberature esistenti o sostituite le conifere con latifoglie più idonee al contesto.

3. **IC09.03 via Spagna a Carpineto**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.860 mq.

SE massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: corresponsione di 1/5 della quota dei valori stimati al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate a giardino (Sv) e parcheggio pubblico (Sp) adiacenti alla scuola.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in parte in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere collocati nella parte a monte, prossima all'edificazione esistente, mantenendo inedita la fascia più a valle (per una profondità di almeno 20 ml.), verso la campagna, che sarà interamente trattata a verde e alberata. Eventuali sistemazioni della pertinenza che implicino l'utilizzo di pavimentazioni – ad esempio nel caso della piscina – potranno essere ammesse nella parte centrale del lotto. Nelle sistemazioni ambientali e delle aree di pertinenza il progetto dovrà curare il rapporto con il contesto agricolo del quale si pone a margine.



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 o 2 piani a valle)

2 – fascia verde con alberature

3 – area del resede per eventuali sistemazioni esterne con parti pavimentate (ad esempio la piscina)

4 – accessi carrabili

4. **IC09.04 via Spagna a Carpineto**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.995 mq.

SE massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: corresponsione di 1/5 della quota dei valori stimati al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate a giardino (Sv) e parcheggio pubblico (Sp) adiacenti alla scuola.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);

area ricadente in parte in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere collocati nella parte a monte, prossima all'edificazione esistente, mantenendo inedita la fascia più a valle (per una profondità di almeno 20 ml.), verso la campagna, che sarà interamente trattata a verde e alberata. Eventuali sistemazioni della pertinenza che implicino l'utilizzo di pavimentazioni – ad esempio nel caso della piscina – potranno essere ammesse nella parte centrale del lotto. Nelle sistemazioni ambientali e delle aree di pertinenza il progetto dovrà curare il rapporto con il contesto agricolo del quale si pone a margine.



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 o 2 piani a valle)

2 – fascia verde con alberature

3 – area del resede per eventuali sistemazioni esterne con parti pavimentate (ad esempio la piscina)

4 – accessi carrabili

5. **IC09.05 via Europa a Carpineto**

nuova edificazione

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 2.532 mq.

SE massima: 140 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,15

opere ed attrezzature pubbliche: corresponsione di 1/5 della quota dei valori stimati al fine dell'acquisizione da parte del Comune delle aree destinate a giardino (Sv) e parcheggio pubblico (Sp) adiacenti alla scuola.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).

Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere collocati nella parte a monte, prossima all'edificazione esistente, mantenendo inedita la fascia più a valle, verso la campagna, e a sud, che sarà interamente trattata a verde e alberata.

Eventuali sistemazioni della pertinenza che implicino l'utilizzo di pavimentazioni – ad esempio nel caso della piscina – potranno essere ammesse nella parte centrale del lotto.

Nelle sistemazioni ambientali e delle aree di pertinenza il progetto dovrà curare il rapporto con il contesto agricolo del quale si pone a margine.



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 o 2 piani a valle)

2 – fascia verde con alberature

3 – area del resede per eventuali sistemazioni esterne con parti pavimentate (ad esempio la piscina)

4 – accessi carrabili

Art. 119 Progetti unitari convenzionati in aree esterne alle UTOE

1. IC01 via Valli, Strada Provinciale della Montagnola Senese n. 52 ad Ancaiano

nuova edificazione

destinazione d'uso: Attrezzature di servizio pubbliche – Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd-Ss)

area di intervento (ST): 5.220 mq.

SE massima: 200 mq.

numero alloggi massimo: 0

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: l'intervento comprende la sistemazione a verde attrezzato di uso pubblico della parte ovest dell'area per una superficie minima di 550 mq.

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), ricadente nel Sito di Importanza Regionale 89 Montagnola Senese ed inclusa in area di pertinenza di aggregato;

area ricadente in aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi saranno localizzati nella parte est, integrati alla struttura terrazzata esistente e all'area pavimentata adiacente all'attuale sede del circolo, in modo da valorizzare il dislivello di quota esistente e le visuali panoramiche.

L'intervento comprende la sistemazione dell'area di pertinenza, con dotazione di spazi di sosta a servizio del circolo, con alberature tipiche dei luoghi e pavimentazione semipermeabile.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati per quanto possibile i tratti caratteristici agricoli; dovrà essere mantenuta inalterata la morfologia dei luoghi, fatte salve le opere di regolarizzazione indispensabili alla funzionalità e alla fruizione degli spazi.

Dovranno essere mantenute le visuali evitando barriere visive fuori scala in rapporto alla connotazione rurale del contesto.

Per l'edificio di antico impianto esistente sono ammessi gli interventi previsti dalla classe c2.

L'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che dovrà analizzare la fase di cantiere, verificare il fabbisogno idrico e depurativo, analizzare gli effetti dovuti a inquinamento luminoso e acustico sia in fase di cantiere che di esercizio; lo studio dovrà inoltre affiancare la progettazione nella attuazione delle disposizioni del P.O. con l'obiettivo di mantenere la funzionalità ecologica dell'area.



Schema di riferimento:

- 1 – edificio di antica formazione sede del circolo*
- 2 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani a valle)*
- 3 – spazi pedonali*
- 4 – accesso prioritariamente pedonale*
- 5 – accesso carrabile e pedonale*
- 6 – spazi utilizzabili per la sosta carrabile*
- 7 – aree verdi*
- 8 – giardino pubblico*
- 9 - visuali panoramiche*

2. abrogato

3. abrogato

4. **IC04 Provinciale della Montagnola Senese n. 52**

ampliamento di insediamento esistente

destinazione d'uso: Attività turistico-ricettive – campeggio (Tc)

area di intervento (ST): 84.973 mq.

SE massima: 760 mq.

numero alloggi massimo: 1 eventuale alloggio per il custode, per una SE

compresa nella SE massima complessiva

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche: sistemazione e rifacimento del percorso che da via Idilio dell'Era porta al

campeggio per una lunghezza minima di 450 ml.; il tracciato dovrà essere realizzato con pietrisco stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti; è inoltre da prevedersi la realizzazione di canalette per raccolta e convogliamento delle acque meteoriche secondo tecniche di ingegneria naturalistica;

realizzazione e cessione al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 610 mq. da collocarsi in prossimità all'ingresso del campeggio;

tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), e ricadente nel Sito di Importanza Regionale 89 Montagnola Senese;

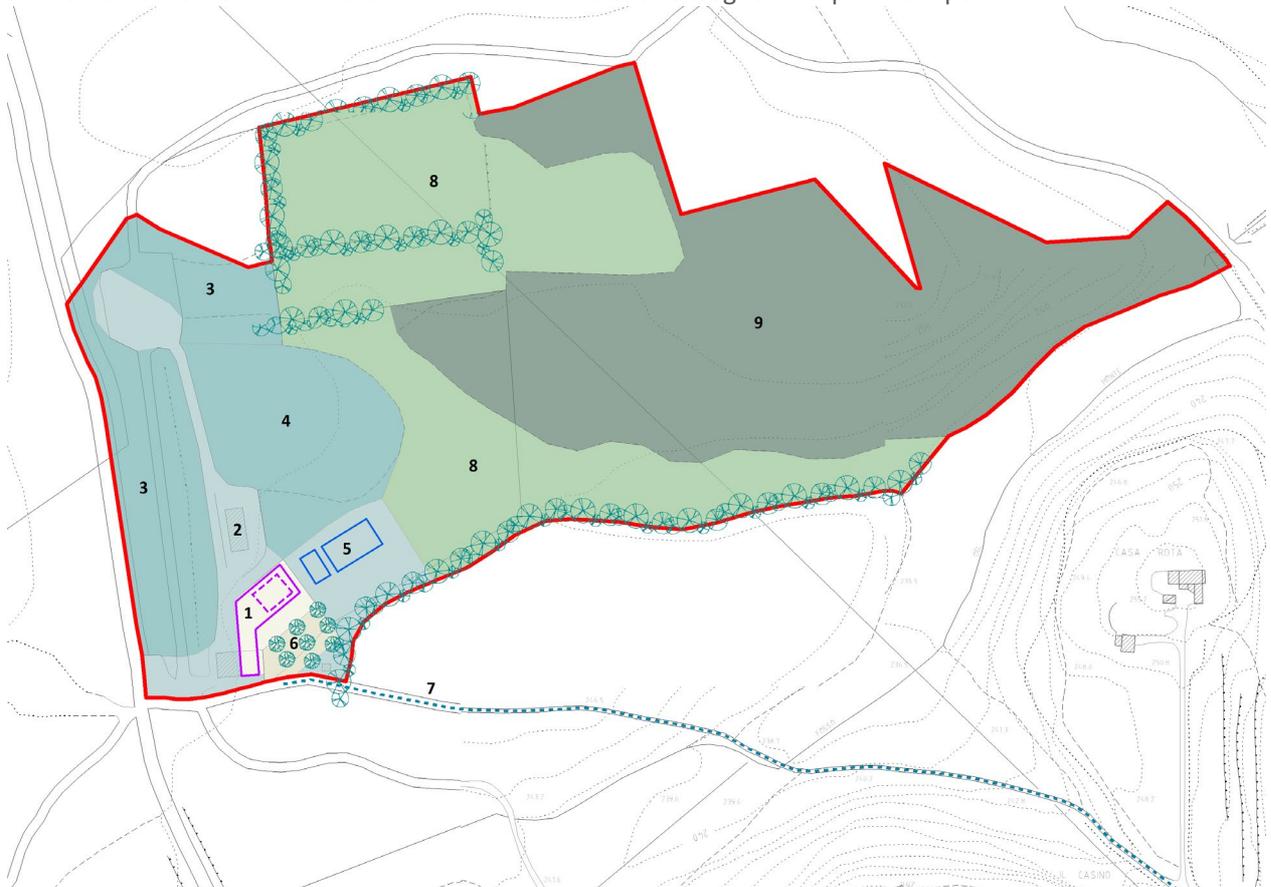
area ricadente in aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P. Disposizioni specifiche:

Fermo restando il rispetto delle distanze stabilite dalle normative di settore vigenti, i nuovi volumi dovranno essere realizzati in prossimità dei volumi esistenti ed in stretta relazione funzionale con essi; le nuove volumetrie potranno essere integrate con la realizzazione di una piscina scoperta di superficie massima di 500 mq. – anche suddivisa in più vasche - da realizzarsi secondo le prescrizioni dell'art. 106 delle presenti Norme; le nuove aree a parcheggio dovranno essere realizzate in aree pianeggianti, senza prevedere l'abbattimento di alberature, e collocate in maniera tale da presentare il minor impatto visivo possibile.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati per quanto possibile i tratti caratteristici agricoli e gli elementi di connessione legati al bosco. Nella sistemazione di piazzole e altre strutture accessorie dovrà essere evitata l'introduzione di specie aliene al contesto e valorizzato l'uso di specie arboree e arbustive tipiche del luogo e della tradizione rurale.

Tutti gli interventi sono subordinati alla verifica puntuale della sussistenza di aree boscate, che dovranno essere sottoposte a specifica tutela.

L'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che dovrà analizzare la fase di cantiere, verificare il fabbisogno idrico e depurativo delle nuove e delle vecchie strutture e analizzare gli effetti dovuti all'inquinamento luminoso e acustico sia in fase di cantiere che di esercizio; lo studio dovrà inoltre analizzare le modalità di utilizzo e le conseguenti implicazioni per l'habitat 91AA*.



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima di 1 piano o 2 piani nella parte tratteggiata)
- 2 – aree attrezzate del campeggio esistenti
- 3 – aree attrezzate del campeggio prevalentemente alberate esistenti
- 4 – aree attrezzate del campeggio prevalentemente alberate aggiuntive
- 5 – aree attrezzate con piscina/e
- 6 – parcheggi pubblici a raso alberati
- 7 – percorso da sistemare
- 8 - aree verdi a prato
- 9 – aree verdi prevalentemente boscate

5. **IC05 località Mulino del Pero a Brenna**

sostituzione edilizia

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.424 mq.

SE massima: 400 mq.

numero alloggi massimo: 5

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,3

opere ed attrezzature pubbliche: ripristino della scarpata e muri a retta delimitanti la Gora; realizzazione di percorso pubblico e spazi pedonali pubblici (Sz) pavimentati per una superficie minima di 150 mq. per l'accesso e l'affaccio alla Gora e al Mulino;

realizzazione e cessione al Comune di verde pubblico attrezzato (Sv) per una superficie minima di 300 mq.

tutele: area ricadente nel Sito di Importanza Regionale 92 Alta Val di Merse ed inclusa in area di pertinenza di Beni Storico-Architettonici;

area ricadente in aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area con la demolizione del fabbricato di recente costruzione e la completa rimozione delle strutture in cemento armato, liberando e rendendo fruibili gli spazi adiacenti al nucleo di antica formazione e prospettanti la Gora che alimentava il Mulino. La progettazione dei nuovi volumi dovrà tenere conto del rapporto visivo con la struttura della Gora e del Mulino del Pero; è richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto, che sarà sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

L'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che dovrà analizzare la fase di cantiere, verificare il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, analizzare le modalità di intervento sulla Gora in relazione alle specie faunistiche di interesse presenti.

In considerazione delle criticità esistenti per la depurazione dell'abitato di Brenna, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del depuratore (AE02).



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

2 – accesso carrabile

3 – area verde

4 – percorso e spazio pedonale verso la Gora e il Mulino

5 – bordo della Gora da sistemare

6 – sistema delle Gore

7 – complesso del Mulino

6. abrogato

7. **IC07 via dei Ponti, via dell'Alta Merse a Brenna**

sostituzione edilizia

destinazione d'uso: Residenza

area di intervento (ST): 1.023 mq.

SE massima: 100 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 0,2

opere ed attrezzature pubbliche: realizzazione e cessione al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 50 mq. e realizzazione di marciapiede lungo via dell'Alta Merse per una lunghezza minima di 50 ml.

tutele: area ricadente nel Sito di Importanza Regionale 92 Alta Val di Merse ed inclusa in area di pertinenza di Beni Storico-Architettonici;

area ricadente in aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Disposizioni specifiche:

Il nuovo edificio dovrà essere posizionato ed avere accesso da via dell'Alta Merse, in modo da mantenere inalterato il muro di contenimento di via dei Ponti e salvaguardare la percezione dell'insediamento di antica formazione allineato lungo l'asse centrale del paese, da una parte, così come la visuale panoramica aperta sulla valle della Merse e sui rilievi boscati retrostanti. Il nuovo impianto e il nuovo volume dovranno relazionarsi con gli edifici di antica formazione circostanti in modo da tutelarne il valore storico-documentale;

potranno a tale fine essere impiegati materiali e tecnologie tradizionali, evitando comunque soluzioni vernacolari.

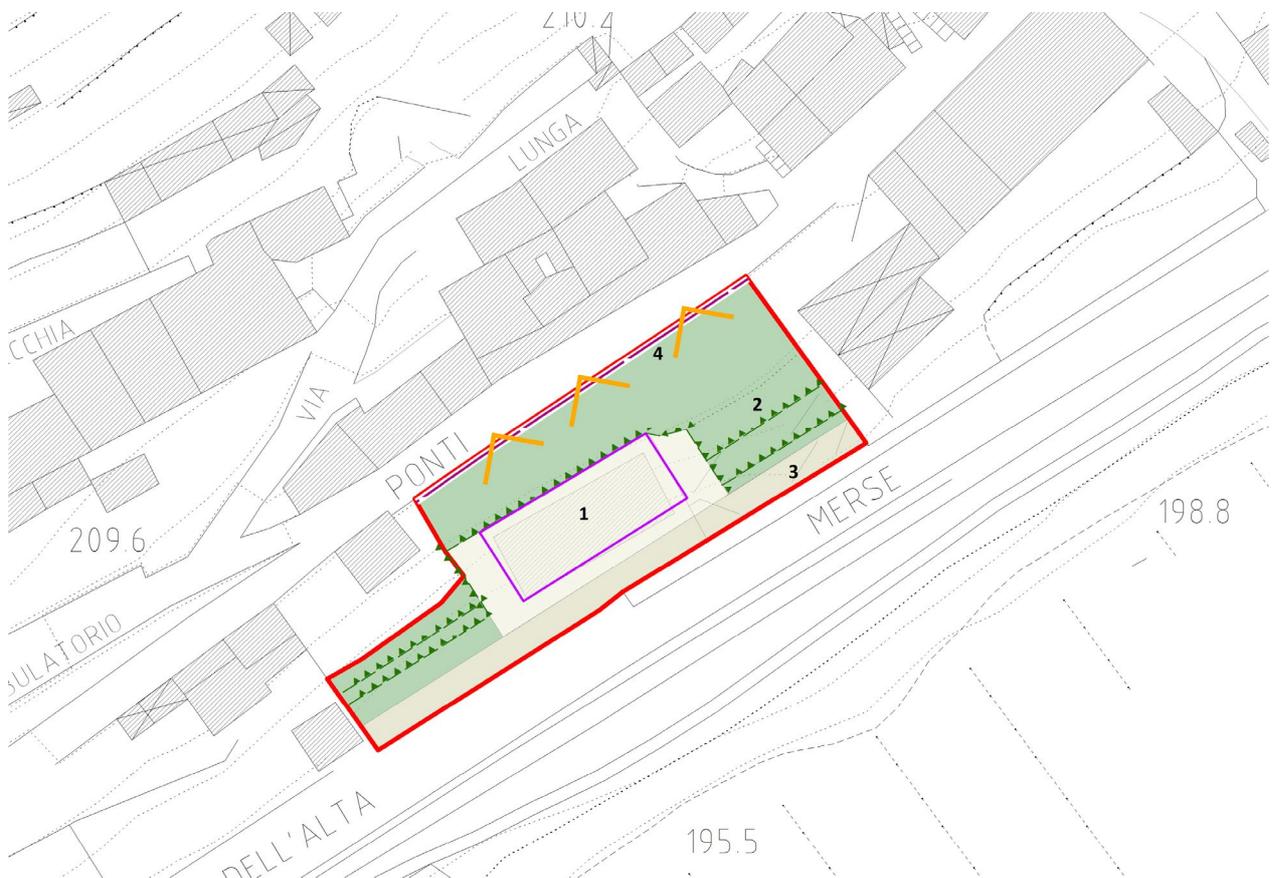
Al fine di evitare il rimodellamento del suolo e garantire il recupero dei terrazzamenti ancora riconoscibili il nuovo edificio dovrà essere posizionato in corrispondenza del sedime dell'attuale fabbricato. Eventuali autorimesse dovranno essere realizzate al piano terra o seminterrate, sfruttando il dislivello di quota nella parte retrostante il fabbricato; soluzioni seminterrate o interrate non potranno richiedere la formazione di rampe carrabili. È comunque ammessa la realizzazione di locali interrati entro la proiezione del volume fuori terra.

Gli spazi per la sosta carrabile a raso – pubblici e/o privati – saranno disposti lungo via dell'Alta Merse e realizzati con pavimentazione semipermeabile.

È richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto, che sarà sottoposto ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio.

L'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che dovrà analizzare la fase di cantiere, verificare il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico.

In considerazione delle criticità esistenti per la depurazione dell'abitato di Brenna, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del depuratore (AE02).



Schema di riferimento:

1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 piano)

2 – area verde con terrazzamenti

3 – fascia con spazi per la sosta carrabile e marciapiede

4 – muro di delimitazione della strada a monte e visuale panoramica

Art. 119 bis Interventi diretti per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti

1. Gli interventi diretti per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti sono identificati da una sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle Tavole di Progetto del P.O.

2. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare valore.
3. **ID04.01 via Casalpiano alle Volte Basse**
lottizzazione approvata con D.C.C. n. 76 del 26/09/2003; convenzione del 20/07/2004

Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 2.972 mq. con destinazione residenziale. Le opere pubbliche sono completate e acquisite.

Titolo XIII Piani Attuativi

Art. 120 Disposizioni generali per i Piani Attuativi

1. Gli interventi consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del territorio urbanizzato e di parti del territorio rurale, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. I Piani Attuativi sono identificati da una sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo; essi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle Tavole di Progetto del P.O.
3. In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

La disciplina specifica di ciascuna area è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Il numero dei piani massimo consentito è da intendersi riferito ai piani fuori terra e/o seminterrati; nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani si intende relativo al fronte a valle. Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'altezza virtuale, quale misura convenzionale, come definita dal D.P.G.R. 39/R/2018.

Eventuali piani interrati sono consentiti entro la superficie coperta del nuovo edificio, con la possibilità di estenderli fino a un massimo del 20% della stessa.

Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi, con l'eccezione della dimensione delle strade da realizzare che, ove indicata, costituisce una quantificazione di massima, espressa in metri lineari, della lunghezza dei manufatti previsti per il collegamento dei recapiti individuati.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 110 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun sottosistema o ambito.

4. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle presenti Norme.
5. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

6. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c2, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato nei successivi articoli in riferimento a specifici interventi e per edifici di particolare valore.

Art. 121 Piano Attuativo via Ugo Foscolo, via Giacomo Leopardi, località Crocino a Sovicille (PA01.01)

1. Obiettivi: ristrutturazione urbanistica di un ex complesso rurale, con implementazione della dotazione di verde e parcheggi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.008 mq.
SE massima: 1.050 mq. numero alloggi massimo: 10
numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
Realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 700 mq.
4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).
5. Disposizioni specifiche:
Il nuovo impianto e i nuovi volumi dovranno relazionarsi con gli edifici di antica formazione adiacenti in modo da tutelarne il valore storico-documentale; potranno a tale fine essere impiegati materiali e tecnologie tradizionali, evitando comunque soluzioni vernacolari. Le soluzioni progettuali dovranno evitare che gli spazi costruiti e non si configurino come retri urbani nella percezione dalle aree esterne all'abitato.
Nelle sistemazioni ambientali e delle aree di pertinenza si dovrà prevedere la predisposizione di una fascia verde di filtro lungo il margine verso la campagna.
È richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto.

Art. 121 bis Piano Attuativo Provinciale della Montagnola Senese n. 52, località Le Mandrie a Sovicille (PA01.02)

1. Obiettivi: riqualificazione, con demolizione dei manufatti esistenti e nuova edificazione residenziale, e nuova strada di collegamento interno Le Mandrie-PEEP; implementazione della dotazione di verde e parcheggi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 10.000 mq.
SE massima: 1.900 mq. numero alloggi massimo: 20
numero piani massimo: 2 Rapporto di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
realizzazione e cessione gratuita al Comune di collegamento stradale tra via Alessandro Manzoni e S.P. della Montagnola Senese n. 52 con sistemazione dell'intersezione lungo la viabilità principale, preferibilmente con rotatoria;
realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 650 mq. e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 2.000 mq.
4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).
5. Disposizioni specifiche:
Per il tracciato della nuova viabilità ed i parcheggi pubblici si dovrà adottare una soluzione di basso impatto paesaggistico, assecondando la conformazione orografica e dunque evitando di interessare le aree a quota

più bassa e conservando per quanto possibile le alberature esistenti, in particolare quelle poste nella conca, che dovrà essere mantenuta ineditata e destinata a verde.

I nuovi fabbricati dovranno essere progettati in modo da garantire un corretto inserimento nel contesto esistente e quindi prediligere tipologie con volumi aggregati e materiali e finiture coerenti con quelle degli edifici di antica formazione adiacenti. I nuovi edifici dovranno essere realizzati nella parte ovest, previa demolizione dei fabbricati esistenti nell'area di intervento, costituiti da volumi e manufatti privi di valore architettonico e/o storico documentale ed in buona parte incongrui. La distribuzione e l'articolazione degli edifici riportate nello schema di riferimento hanno mero carattere indicativo e dovranno essere approfondite in fase di progettazione attuativa.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati per quanto possibile i tratti caratteristici agricoli e gli elementi di connessione legati al bosco.



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 2 – parcheggi a raso alberati*
- 3 – nuovo collegamento stradale*
- 4 - giardino pubblico e aree verdi*

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per l'area, ricadente in aree sensibili di classe 1 e 2, valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che evidenzi anche i possibili effetti sugli elementi della rete ecologica e sulle specie oltre che gli accorgimenti progettuali predisposti per diminuire la significatività degli effetti.

Art. 122 Piano Attuativo via di Barbicciaia, via Giovanni Amendola a Rosia (PA02.01)

1. Obiettivi: nuova edificazione residenziale di completamento, implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici, realizzazione di tratto stradale di collegamento tra via Barbicciaia e via Giovanni Amendola.

2. Destinazione d'uso: Residenza.

3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 10.276 mq.

SE massima: 1.900 mq.

numero piani massimo: 2

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

realizzazione e cessione gratuita al Comune del collegamento stradale tra via Barbicciaia e via Giovanni Amendola, in modo da dotare di un'accessibilità carrabile adeguata anche agli insediamenti di recente formazione posti nella parte alta di via Barbicciaia;

realizzazione e cessione gratuita al Comune di verde pubblico (Sv) per una superficie minima 2.400 mq. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima 1.700 mq. da localizzare prioritariamente nella parte a est, in prossimità del giardino pubblico esistente;

4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), ed in parte ricadente nel Sito di Importanza Regionale 89 Montagnola Senese.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati circostanti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto. L'organizzazione degli spazi aperti privati dovrà favorire l'individuazione di spazi comuni di aggregazione, anche con tipologie insediative a corte.

La parte a monte del nuovo tratto viario di completamento della maglia viaria esistente sarà destinata a verde pubblico, tutelando e valorizzando la vegetazione arborea presente.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati per quanto possibile i tratti caratteristici agricoli e gli elementi di connessione legati al bosco, curando la transizione verso il territorio rurale.



Schema di riferimento:

1 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

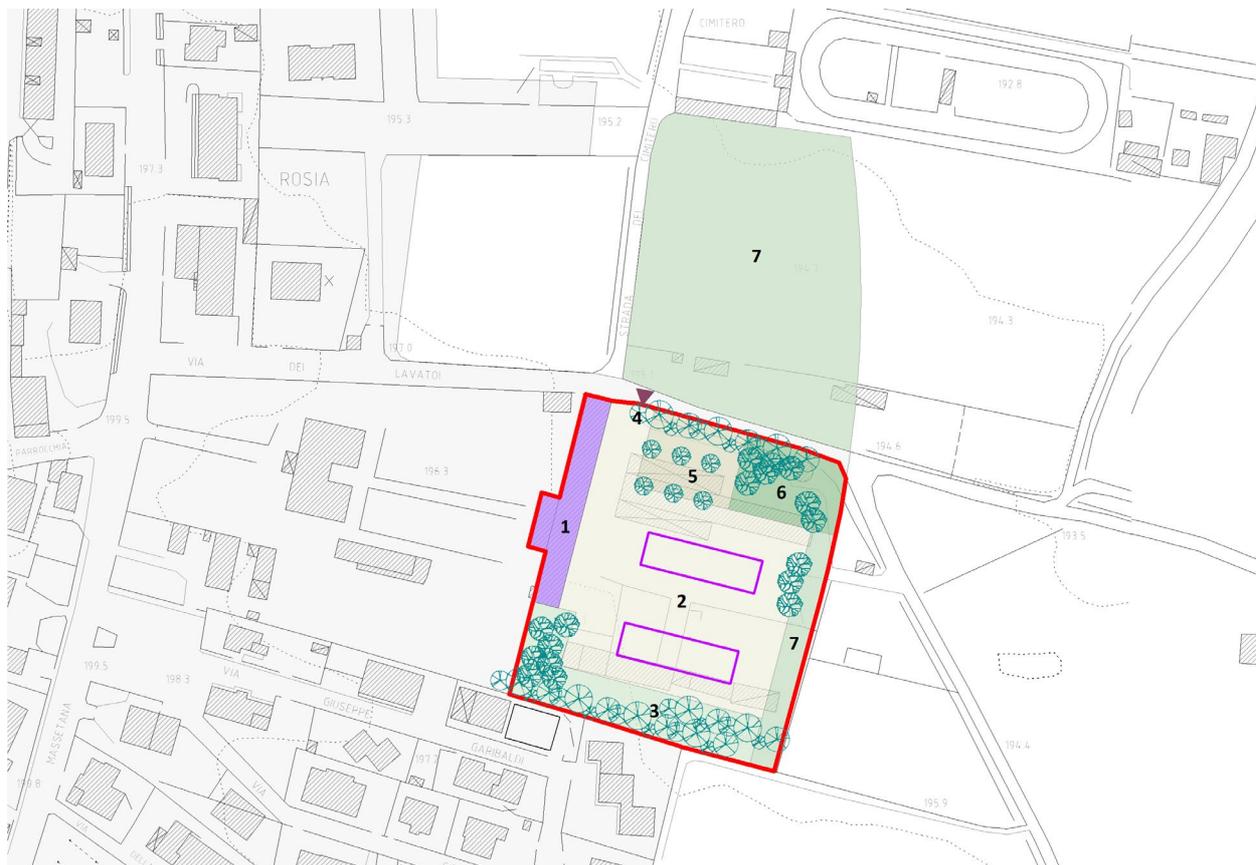
Per l'area, ricadente in aree sensibili di classe 1, valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che analizzi la fase di cantiere e la fase di esercizio nelle sue diverse componenti (rumore, emissioni, scarichi ecc.), le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui e le modalità di messa in opera delle disposizioni del P.O., in coerenza con gli obiettivi di conservazione della ZSC Alta Val di Merse e delle misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015, con particolare attenzione al margine boscato, che dovrà mantenere la funzione ecologica di transizione senza opere di urbanizzazione o artificializzazione.

Art. 123 Piano Attuativo via dei Lavatoi, via Tom Benetollo a Rosia (PA02.02) - abrogato

Art. 124 Piano Attuativo Podere Aione, via dei Lavatoi a Rosia (PA02.03)

1. Obiettivi: recupero e riorganizzazione di insediamento esistente sottoutilizzato, implementazione delle dotazioni di spazi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 8.630 mq.
SE massima (escluso recupero edificio residenziale esistente): 1.400 mq.
numero alloggi massimo: 14
numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
realizzazione e cessione gratuita al Comune di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 700 mq. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 800 mq., da localizzare nella parte nord, lungo la viabilità esistente, per una migliore accessibilità, conservando le alberature esistenti;
cessione gratuita al Comune di aree per verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 6.380 mq. tra il cimitero di Rosia e la viabilità esistente (esternamente al perimetro del comparto) e lungo il margine est del comparto; l'acquisizione di tali aree è finalizzata alla eventuale futura realizzazione della viabilità principale a supporto del centro urbano di Rosia, nella fascia più esterna e alla realizzazione di orti urbani;
4. Disposizioni specifiche:
Per il fabbricato esistente ad uso residenziale sono ammessi gli interventi previsti per la classe c4, in questo caso senza ampliamento.
Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere reintegrati ove possibile i residui tratti caratteristici agricoli, in particolare le alberature appartenenti alla tradizione locale. Dovrà per questo essere in particolare mantenuta a verde la fascia alberata a sud.



Schema di riferimento:

- 1 – edificio residenziale esistente da recuperare*
- 2 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 3 – verde privato con mantenimento delle alberature e dei caratteri rurali*
- 4 – accesso carrabile*
- 5 – parcheggio pubblico*
- 6 - giardino pubblico*
- 7 – aree da cedere*

Art. 125 Piano Attuativo via Massetana a Rosia (PA02.04)

1. Obiettivi: riorganizzazione di insediamento esistente incongruo, implementazione delle dotazioni di spazi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.572 mq.
 - SE massima: 600 mq.
 - numero alloggi massimo: 9
 - numero piani massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 0,30
 - opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
 - realizzazione e cessione gratuita al Comune di marciapiede lungo via Massetana per una lunghezza minima 130 ml. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 200 mq. in ampliamento a quello esistente di Piazza Remo Bartalini.
4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).
5. Disposizioni specifiche:
 - È prevista la totale demolizione delle strutture esistenti. I nuovi edifici dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei

fabbricati circostanti, collocandosi in posizione arretrata rispetto al filo stradale. Lungo via Massetana dovrà essere predisposta una fascia verde alberata in prosecuzione dell'aiuola verde alberata che separa la strada dal parcheggio di Piazza Bartolini.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

La realizzazione dell'intervento è subordinata all'eventuale bonifica del suolo, la cui necessità dovrà essere verificata preliminarmente.

Art. 126 Piano Attuativo via del Pontaccio a Rosia (PA02.05)

1. Obiettivi: riconversione di insediamento esistente incongruo, implementazione delle dotazioni di spazi pubblici con recupero di spazi verdi lungo il torrente Rosia.

2. Destinazione d'uso: Residenza.

3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.396 mq.

SE massima: 810 mq.

numero alloggi massimo: 9

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

realizzazione e cessione gratuita al Comune di percorso pedonale lungo il torrente Rosia per una lunghezza minima di 100 ml. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 500 mq.;

realizzazione di passerella pedonale di attraversamento del torrente Rosia di larghezza minima di 3 ml.

4. Tutele: area ricadente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).

5. Disposizioni specifiche:

Si dovrà porre particolare attenzione all'elemento di connessione ecologica rappresentato dalla vegetazione riparia del Torrente Rosia, preservandolo ed integrandolo con opportune sistemazioni vegetazionali arboree e arbustive proprie dell'ambito ripariale valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica; il nuovo assetto dovrà essere orientato ad incrementare il più possibile gli spazi aperti permeabili verso il torrente e ad estendere la fascia occupata dalla vegetazione ripariale, pertanto la nuova edificazione dovrà essere localizzata nella fascia adiacente agli edifici prospettanti via del Pontaccio.

Il parcheggio pubblico alberato sarà localizzato nella parte nord, accessibile direttamente da via del Pontaccio. Dal parcheggio si potrà accedere al percorso pedonale per raggiungere il margine del torrente e la passerella sul torrente.



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 2 – accesso carrabile*
- 3 – parcheggio pubblico*
- 4 – verde privato con vegetazione ripariale lungo il margine verso il torrente*
- 5 – percorso pedonale*
- 6 – passerella pedonale sul torrente*

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per le parti ricadenti in aree sensibili di classe 2 valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che valuti la fase di cantiere e la fase di esercizio nelle sue diverse componenti (rumore, emissioni, scarichi ecc.), analizzi le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui e massimizzi le potenzialità di riqualificazione, delimitando compiutamente gli spazi da restituire alla competenza fluviale e alla riqualificazione della vegetazione riparia idonei a conseguire gli obiettivi di conservazione delle ZSC per la tutela/riqualificazione degli ecosistemi fluviali.

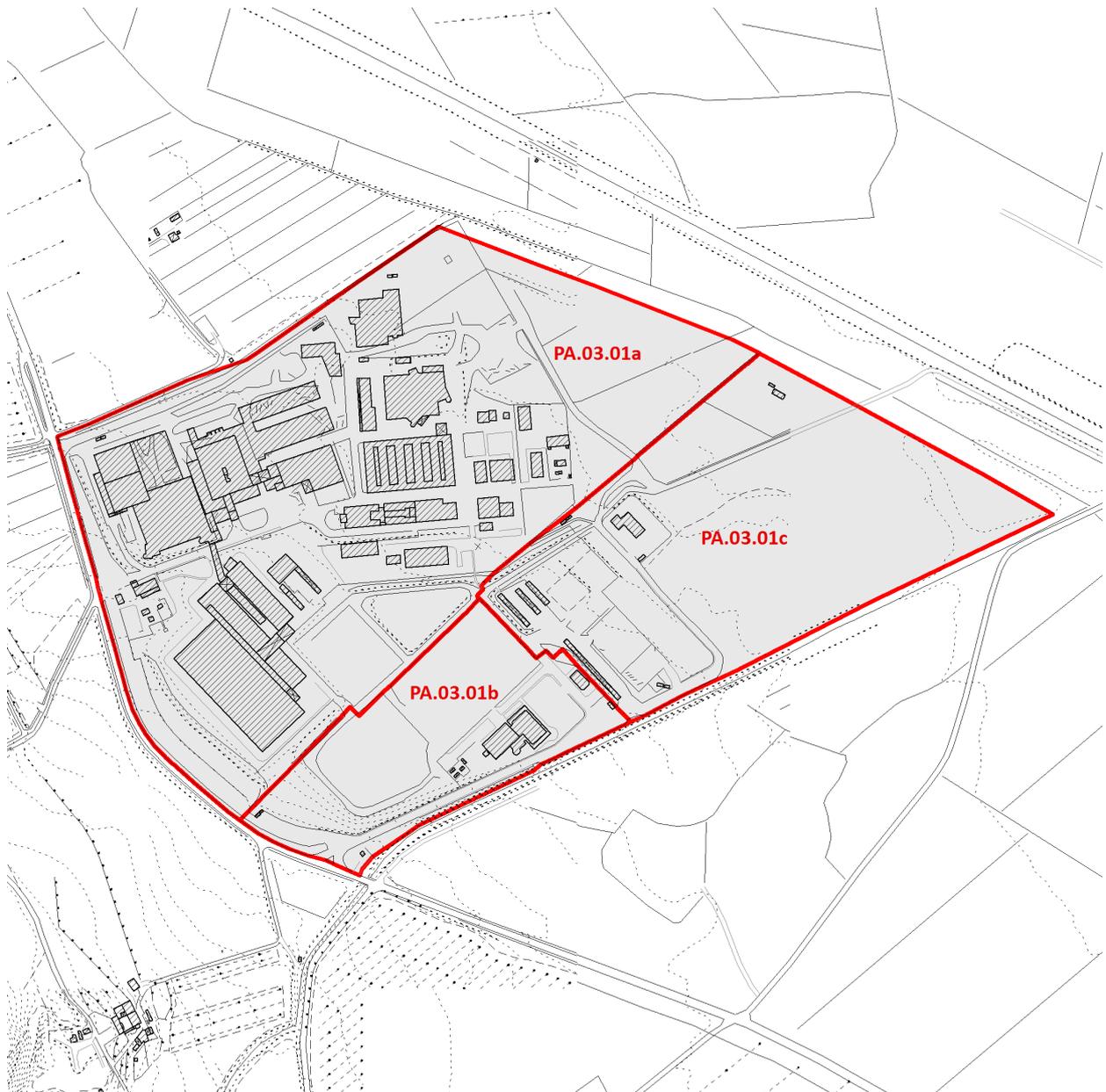
Art. 127 Piano Attuativo via Masetana, ex Consorzio Agrario a Rosia (PA02.06)

1. Vale il Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 70 del 26/10/2009 entro i termini di efficacia di legge. Alla scadenza della validità del Piano di Recupero l'area dovrà essere oggetto di ripianificazione; il nuovo Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di screening) che evidenzi anche i possibili effetti sugli elementi della rete ecologica e sulle specie oltre che gli accorgimenti progettuali predisposti per diminuire la significatività degli effetti e che analizzi in particolare la fase di cantiere e il carico in termini di approvvigionamento idrico e depurazione dei reflui.
2. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) e ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).

3. Per l'area, ricadente in aree sensibili di classe 1, valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Art. 128 Piano Attuativo a Bellaria (PA03.01)

1. Per l'area produttiva di Bellaria è previsto il completamento ed il potenziamento dell'insediamento esistente. A tal fine sono individuati tre comparti ai quali si dovrà fare riferimento per il dimensionamento degli interventi e per le modalità di attuazione.
2. Sono ammesse con intervento diretto le opere previste dalla classe c4 e la nuova edificazione nei comparti PA03.01a e PA03.1b, purché entro il limite di incremento di SE pari al 20% della SE esistente nel comparto; è altresì ammessa con intervento diretto la realizzazione di nuovi impianti tecnologici a servizio delle attività già in essere.
I progetti di trasformazione dovranno in ogni caso essere orientati a minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevando la qualità urbana complessiva; gli edifici dovranno essere realizzati in modo da ridurre i consumi di risorse, in particolare adottando adeguate misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.
3. Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento che comportino un incremento di SE superiore al 20% della SE esistente nel comparto sono soggetti a Piano Attuativo. Analogamente sono soggetti a Piano Attuativo esteso all'intero comparto eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione saranno in tale caso valutati sulla base di programmi di investimento finalizzati allo sviluppo aziendale da presentare all'Amministrazione Comunale.
Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi gli edifici e le aree di pertinenza saranno da considerare in classe c4.
4. Destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali per imprese ad alto contenuto scientifico, oltre che magazzini, uffici, laboratori, mostre, servizi e attrezzature direttamente collegati alle attività produttive stesse.
5. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 310.922 mq.
SE massima in aggiunta alla SE esistente all'adozione del Piano Operativo: 205.651 mq., così suddivisa nei comparti
comparto PA0.01a 20.055 mq.
comparto PA0.01b 51.196 mq.
comparto PA0.01c 134.400 mq.
altezza massima (HMax): 14 ml.; per edifici di lunghezza complessiva maggiore di 12 ml. è ammessa una maggiore altezza a valle (cioè del fronte prospettante verso il torrente Rosia) pari al dislivello del terreno naturale e comunque non superiore a 3 ml.
Indice di Copertura massimo: 0,40
distanza dalla Strada Provinciale: 30 ml.; tale distanza è ridotta a 10 ml. nel caso di aree pertinenziali già edificate ad uso produttivo
fascia di rispetto dal Torrente Rosia: 100 ml.
fascia di rispetto dal Fosso Canale: 20 ml.
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
viabilità interna di servizio ai comparti ed agli spazi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto (strada a doppio senso di marcia con carreggiata di larghezza non inferiore a 6 ml. e marciapiede almeno su un lato di larghezza non inferiore a 1,20 ml.);
spazi pubblici o di uso pubblico secondo gli standard previsti dal D.M. 1444/1968 (10% della Superficie Territoriale) costituiti da parcheggi, verde, spazi pedonali e spazi per attrezzature sportive da convenzionare per l'uso collettivo, come indicato nella tavola prodotta per la variante al P.R.G. allegata al presente P.O.
parcheggi privati: 1 mq./10 mc. di Volume utile calcolato con riferimento ai soli locali destinati a laboratori di produzione ed uffici (escludendo quindi magazzini, impianti tecnologici, portinerie), fermo restando la disponibilità di almeno un posto auto per ciascun dipendente per turno lavorativo, oltre ai visitatori.



6. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) e ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).
7. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al preventivo assenso da parte della competente Soprintendenza.

Disposizioni specifiche:

Al fine di garantire la tutela della vista dei borghi di Torri, Stigliano, Poggio e Poggiarello si dovrà tenere conto degli impatti che gli interventi hanno anche durante la loro realizzazione.

Ai margini ed all'interno dell'insediamento produttivo dovranno essere predisposte adeguate fasce alberate di mitigazione e compensazione. In particolare dovranno essere realizzati impianti arborei lineari lungo il Fosso del Canale (completando le dotazioni ecologiche nel tratto di 150 ml. al confine sud-est dell'area), lungo il Fosso del Busso (completando le dotazioni ecologiche nel tratto di 130 ml. al confine nord-est dell'area) e lungo il Fosso Mulinello nella sua interezza all'interno dell'area produttiva (circa 700 ml.); l'impianto dovrà utilizzare specie arboree autoctone ed ecotipi locali con particolare riferimento alle specie farnia (*Quercus robur*), roverella (*Quercus pubescens*) e olmo campestre (*Ulmus campestris*). Nel caso di ristrutturazione urbanistica lungo il Fosso del Busso dovrà essere prevista l'individuazione di una fascia inedificata, con

sistemazioni vegetazionali adeguate all'ambito fluviale, con profondità di almeno 30 ml.

Nelle aree verdi, anche se private, dovranno essere realizzate piantumazioni di specie vegetali autoctone con alberi di alto fusto; non sono ammesse strutture o manufatti ad esclusione di quelli necessari al passaggio di sottoservizi e della viabilità di accesso ai lotti.

Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale.

Nelle sistemazioni degli spazi esterni pubblici o di uso pubblico dovranno essere privilegiati materiali naturali e permeabili, in particolare per le aree di sosta, con alberature per l'ombreggiamento e la mitigazione ambientale; potranno essere previste, ad integrazione delle alberature, strutture leggere (legno, metallo ecc.) quale copertura degli autoveicoli e per impianti fotovoltaici, previa verifica di compatibilità paesaggistica. Per il verde pubblico dovrà essere favorito il mantenimento degli attuali assetti di paesaggio rurale con la presenza di praterie su ex coltivi, evitando sistemazioni tipiche delle aree urbane non coerenti con il contesto rurale circostante.

Per l'illuminazione esterna dovranno essere adottati sistemi in grado di ridurre al minimo l'inquinamento luminoso e contenere i consumi energetici, nel rispetto delle Linee guida della Regione Toscana; in particolare si dovrà:

- utilizzare lampade ad alta efficienza luminosa (sodio ad alta o bassa pressione) con rapporto lumen/watt non inferiore a 90;
- evitare sistemi di illuminazione a diffusione libera o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
- limitare nel periodo notturno (dopo le 22) l'intensità luminosa di almeno il 30% mediante parzializzazione, sistemi di spegnimento o di riduzione del flusso luminoso cablaggi bi-potenza ecc.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse esclusivamente funzioni che non determinano per consistenza elementi impattanti in contrasto con la salvaguardia del territorio (pensiline per autobus, isole ecologiche, parcheggi ecc.).

I nuovi interventi dovranno essere coerenti alla morfologia del suolo, valorizzando gli avvallamenti esistenti e limitando i movimenti di terra. Ciò è finalizzato anche ad evitare interferenze visuali con il centro storico di Torri e il nucleo storico di Stigliano, la percezione dei quali dovrà rimanere inalterata; è in ogni caso richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto. Tutti i nuovi interventi dovranno comunque essere orientati a migliorare l'inserimento paesaggistico dell'insediamento produttivo in riferimento alla percezione dai principali tratti panoramici, cioè dalla Strada Provinciale 99 del Piano di Rosia e dalla Strada Comunale del Padule, e soprattutto da Stigliano e da Torri. A tale scopo il progetto dovrà essere orientato all'individuazione di una scansione degli spazi costruiti attraverso varchi inedificati con sistemazioni vegetazionali continui dalla S.P. 99 al Fosso Mulinello, oltre che alla predisposizione di fasce verdi di ambientazione ai margini (lungo il Fosso Canale, il Fosso del Busso e il Fosso Mulinello). Nel caso di ristrutturazione urbanistica l'impianto dovrà essere ridefinito con riferimento alle geometrie della trama agraria della piana.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti dei fabbricati esistenti, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto.

La tipologia edilizia sarà prevalentemente corrispondente ad edifici con volumetria semplice e copertura piana o a falda inclinata (inclinazione massima del 30%), privilegiando materiali contemporanei quali rame e lamiera preverniciata e garantendo la coerenza con l'insediamento esistente; gli infissi esterni saranno realizzati in alluminio, pvc o ferro verniciati. Sono comunque ammesse soluzioni differenti qualora si dimostrino migliorative ai fini dell'integrazione ambientale. Tecnologie, materiali e colori dovranno essere per quanto possibile omogenei e dovranno in ogni caso essere orientati ad assicurare il corretto inserimento nel contesto. La scelta di tipologie costruttive e materiali, oltre a garantire la migliore qualità possibile degli interventi, anche attraverso l'impiego di prodotti ad alto contenuto tecnologico, dovrà facilitare il rinnovamento nel tempo delle strutture edificate, in modo da evitare future situazioni di invecchiamento e di degrado e da favorire l'interazione tra la funzionalità degli spazi e l'attività di ricerca che costituisce la vocazione dell'area.

È consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici sia in copertura che a terra, previa verifica di compatibilità

paesaggistica.

Gli edifici dovranno avere accesso ottimale alla radiazione solare, con schermature rispetto ai venti prevalenti invernali e per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva; le soluzioni architettoniche favoriranno tramite ventilazione naturale, ombreggiamenti e caratteristiche delle aperture la climatizzazione estiva in modo naturale, utilizzando al contempo al massimo le radiazioni solari nel periodo invernale per ridurre la dispersione termica. Le modalità e le scelte relative all'approvvigionamento energetico (dall'utilizzo degli scarti di calore, all'impiego di sistemi funzionanti in cogenerazione elettricità-calore, al ricorso alle fonti rinnovabili) saranno criteri espliciti di valutazione delle scelte operate in fase di pianificazione attuativa o di progettazione edilizia da parte dei competenti organi comunali.

8. Per le aree corrispondenti nelle mappe catastali alle particelle 192, 194, 208, 210 e 215 del foglio 108, in considerazione di quanto disposto a conclusione del procedimento di potenziale contaminazione, in base agli esiti del piano di caratterizzazione e dell'analisi di rischio, sono stabiliti i seguenti vincoli all'utilizzo:

- destinazione d'uso di tipo industriale/commerciale;
- realizzazione di edifici con caratteristiche di vulnerabilità non inferiori a quelle indicate nel documento di analisi di rischio /altezza minima primo piano pari a 3 ml.;
- non utilizzo delle acque effimere superficiali per scopi idropotabili e sanitari/industriali che implichino il contatto diretto con tali acque (ingestione accidentale e contatto dermico).

9. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Ogni intervento edilizio dovrà verificare la coerenza con lo studio di ambientazione complessivo contenuto nello studio paesaggistico e ambientale prodotto per la variante al P.R.G. allegato al presente P.O., che costituisce indirizzo generale di massima per localizzazioni, tipologie e forme, tenendo conto degli elementi dello statuto del territorio individuati dal P.S. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni dell'art. 13.29 del P.T.C.P. (Progetto di paesaggio per insediamenti produttivi per industria e artigianato e per attività commerciali).

È prevista la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce ripariali, delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate al Torrente Rosia e al Fosso Canale. Dovrà inoltre essere salvaguardato il reticolo dei fossi principali di scolo, che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Valgono i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904.

La nuova viabilità dovrà essere limitata al minimo indispensabile; eventuali nuovi attraversamenti del reticolo idrografico, se necessari, dovranno essere sottoposti a previa o contestuale verifica di fattibilità idraulica.

Nel caso di Piano Attuativo dovranno essere previsti:

- i criteri e gli indirizzi per la salvaguardia del reticolo idrografico ai sensi del D.lgs. 152/2006, comprensivi del reticolo di gestione ai sensi della L.R. 79/2013 e s.m.i.;
- gli interventi di messa in sicurezza idraulica (vedi il *"Progetto di messa in sicurezza idraulica dei Fossi Mulinello e Busso presso lo stabilimento Novartis di Bellaria-Rosia"* approvato da Regione Toscana – Genio Civile di Bacino Toscana Sud) in coerenza con gli obiettivi di PAI del Bacino di rilievo regionale F. Ombrone e con le previsioni generali di messa in sicurezza dell'area;
- la verifica di dettaglio dei rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore (torrente Rosia, Fosso del Mulinello, Fosso di Canale), mediante censimento degli scarichi nei corpi d'acqua, analisi degli scarichi industriali attuali e di progetto, analisi della qualità delle acque dei corpi recettori e valutazione degli effetti cumulativi sui corsi d'acqua.

Per il Piano Attuativo inoltre sono richiesti:

- schemi planimetrici in scala non superiore a 1:500 dove, oltre all'individuazione della rete viaria, suddivisa in percorsi carrabili e pedonali, sia indicato il sistema di raccolta dei rifiuti con le aree per la raccolta differenziata;
- descrizione dello stato dell'ambiente interessato e descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente durante la realizzazione e la gestione delle opere;
- dimostrazione del contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti e promuovendo sinergie tra le varie attività;
- schema della rete idrica con individuazione del sistema di approvvigionamento idrico, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a seconda dell'uso e privilegiando laddove possibile gli impianti comuni per il trattamento di reflui industriali, ai fini del loro riutilizzo, e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana;

- schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale, se possibile consortile autonomo, al quale i nuovi interventi dovranno obbligatoriamente allacciarsi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione attraverso Piano Attuativo dovranno infine rispettare i criteri e i requisiti previsti per le aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). In considerazione della vicinanza ad aree appartenenti a Siti Natura 2000 è prescritta la redazione dello Studio di Incidenza, in particolare per quanto potenzialmente in grado di alterare qualitativamente e/o quantitativamente il reticolo idrografico; lo Studio di Incidenza, così come il Rapporto Ambientale del Piano Attuativo, dovrà comprendere anche gli interventi di messa in sicurezza idraulica di Fossi Mulinello e Busso; lo Studio di Incidenza inoltre dovrà delimitare correttamente le aree di pertinenza dei corsi d'acqua, stabilirne gli adeguati interventi di recupero della vegetazione ripariale (non solo in chiave paesaggistica ma anche di funzionalità ecologica), analizzare le possibili conseguenze degli interventi in termini di inquinamento delle acque, individuando le necessarie misure di mitigazione, e fare riferimento anche a quanto disposto dagli artt. 7-8 delle NTA del Piano Strutturale e al progetto di valorizzazione ambientale del torrente Rosia, del fosso Mulinello, del fosso di Torri e del fosso di Stigliano di cui all'art. 30 delle stesse NTA del P.S.

Per le parti ricadenti in aree sensibili di classe 2 valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Art. 129 Piano Attuativo via Sandro Pertini alle Volte Basse (PA04.01)

1. Obiettivi: nuova edificazione residenziale di completamento, implementazione delle dotazioni di parcheggi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Residenza.
3. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 10.239 mq.
SE massima: 1.260 mq. numero alloggi massimo: 14
numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 0,30
opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
realizzazione e cessione gratuita al Comune di giardino pubblico (Sv) per una superficie minima di 430 mq. e di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 430 mq.;
cessione gratuita al Comune di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 600 mq.;
realizzazione e cessione gratuita al Comune di nuovi locali per attrezzature di servizio pubbliche (indicativamente Servizi sociali e ricreativi) integrati al nuovo sistema di verde pubblico per una SE minima di 200 mq. (in aggiunta alla SE massima sopra riportata).
4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), e ricadente in parte nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).
5. Disposizioni specifiche:
Nelle sistemazioni dovrà essere prevista l'introduzione di essenze arboree e arbustive atte a migliorare la fruibilità dei luoghi con funzione di mitigazione degli impatti visivi ed integrazione con l'intorno.
Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere localizzate nella parte nord, nella fascia di tutela paesaggistica riferita al torrente Rigo, con un collegamento pedonale tra via Pertini e via Casalpiano, prevedendo invece le nuove edificazioni in continuità con il tessuto urbano esistente riprendendone gli allineamenti principali.



Schema di riferimento:

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 2 – accessi carrabili*
- 3 – verde privato di pertinenza del nuovo insediamento*
- 4 - giardino pubblico*
- 5 – percorso pedonale di collegamento tra via Pertini e via Casalpiano*
- 6 – attrezzatura per servizi sociali e ricreativi*
- 7 – parcheggio a raso*
- 8 – nuova edificazione a completamento del piano di lottizzazione (ID04.01)*
- 9 – parcheggio esistente*
- 10 - giardino pubblico esistente*

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per l'area, ricadente in aree sensibili di classe 2, valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Dovranno inoltre essere previste specifiche misure di tutela della funzionalità della rete ecologica ai sensi dell'art. 75 della L.R. 30/2015, finalizzate a tutelare/riqualificare la fascia riparia del torrente Rigo e a migliorare la sua funzionalità ecologica.

Art. 130 Piano Attuativo a Pian dei Mori (PA05.01)

1. Obiettivi: completamento dell'insediamento produttivo e terziario, implementazione della dotazione di spazi pubblici.
2. Destinazione d'uso: Attività industriali e artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi limitatamente ad attività di logistica (magazzini e depositi senza vendita, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto)
3. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 20.654 mq.
 - SE massima: 5.600 mq.
 - numero alloggi massimo: 0

altezza massima (HMax): 6,50 ml. Indice di Copertura massimo: 0,50

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 1.000 mq.

parcheggi (Sp) 1.065 mq.

adeguamento della viabilità esistente e dell'intersezione di via Piave sulla S.P. 73.

4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).
5. Disposizioni specifiche:

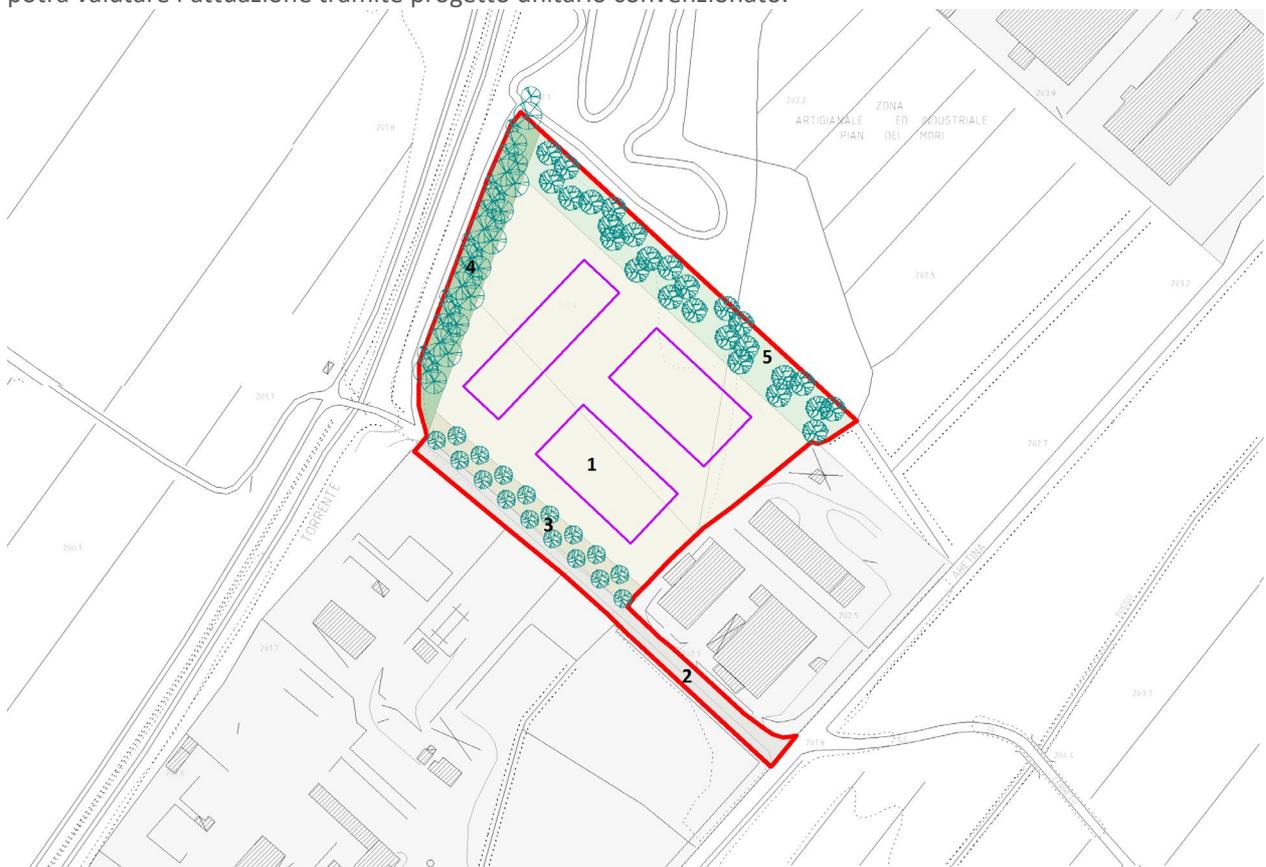
Lungo il margine verso il torrente Rigo dovrà essere mantenuta una fascia verde della profondità di almeno 12 ml. con sistemazioni vegetazionali coerenti con l'ambito ripariale, all'interno della quale potranno essere individuati gli spazi verdi di uso pubblico. Dovrà inoltre essere prevista una fascia totalmente permeabile, con specie arboree e arbustive (anche con vegetazione spontanea e naturale), della profondità di almeno 18 ml. lungo il confine nord-est, verso i terreni agricoli che separano l'area di intervento dalla zona industriale di via Po.

I nuovi edifici e manufatti dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente, secondo un disegno ordinato anche rispetto alle caratteristiche paesaggistiche del contesto, seguendo le geometrie della trama agraria esistente. Le sistemazioni degli spazi aperti privati dovranno utilizzare preferibilmente pavimentazioni drenanti e prevedere equipaggiamenti vegetali in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi ed integrare paesaggisticamente le nuove strutture e nel contempo migliorare il microclima e mitigare gli interventi dal punto di vista ambientale.

I parcheggi dovranno essere dotati di alberature per l'ombreggiamento e la mitigazione ambientale si ai margini che a intervallare gli spazi di sosta.

È richiesta la verifica del corretto inserimento paesaggistico dell'intervento anche con simulazioni foto-realistiche in fase di progetto.

Qualora l'attivazione dell'intervento sia promossa per l'insediamento di un'unica attività, l'Amministrazione potrà valutare l'attuazione tramite progetto unitario convenzionato.



Schema di riferimento:

*1 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi
(altezza massima 6,5 ml., con 1 o 2 livelli)*

2 – viabilità

3 – parcheggi pubblici a raso alberati

4 – fascia verde di potenziamento della connessione ecologica lungo il torrente Rigo

5 – fascia filtro alberata di ambientazione e mitigazione

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per l'area, ricadente in aree sensibili di classe 2, valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Dovranno essere previste misure di tutela della funzionalità della rete ecologica, finalizzate a tutelare/riqualificare la fascia riparia del torrente Rigo e a migliorare la sua funzionalità ecologica. Dovranno inoltre essere verificati in dettaglio i rapporti tra area produttiva e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sul corpo idrico al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori. Ciò sarà coordinato con quanto previsto al comma 2 dell'art. 48 delle presenti Norme per le opere di mitigazione del rischio idraulico, da realizzare preventivamente o contestualmente ai nuovi interventi.

Art. 131 Piano Attuativo via Grossetana, via del Cipresso a San Rocco a Pilli (PA08.01)

1. Obiettivi: ristrutturazione urbanistica, realizzazione di piazza pubblica, implementazione di parcheggi e percorsi pedonali pubblici, riqualificazione degli spazi aperti in stato di abbandono.

2. Destinazione d'uso: Residenza, esercizi di vicinato e somministrazione (Ce), Attività direzionali e di servizio private (D), Attività industriali ed artigianali, limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni (Is).

3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.593 mq.

SE massima complessiva: 1.750 mq. (SE massima Ce: 450 mq.; SE massima D: 400 mq.)

numero alloggi massimo: 14

numero piani massimo: 2 rispetto a via Grossetana

Indice di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

realizzazione e cessione gratuita al Comune di piazza pubblica (Sz) su via Grossetana per una superficie

minima di 800 mq., di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 930 mq., dei quali 400 mq. a raso a livello di via Grossetana, e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 650 mq.

4. Tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec).

5. Disposizioni specifiche:

È prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso in parte a livello di via Grossetana e in parte al livello inferiore alla piazza e direttamente collegato ad essa.

Il progetto dovrà inoltre prevedere un percorso pubblico di collegamento pedonale tra via Grossetana e via Vasco Perugini, oltre a garantire un affaccio pubblico dalla piazza verso la valle sottostante.

I nuovi volumi dovranno porsi in continuità con l'insediamento esistente, riproponendo l'orientamento prevalente e per quanto possibile gli allineamenti degli edifici adiacenti, evitando comunque la riproposizione di fronti costruiti a ridosso di via Grossetana; il nuovo impianto dovrà relazionarsi con il tessuto di matrice storica di via Grossetana attraverso una sequenza di spazi prioritariamente pedonali che valorizzi il ruolo dell'asse centrale, con l'introduzione di una nuova piazza lungo la strada e dunque l'apertura, lungo il crinale, di un belvedere verso la piana e la Montagnola; dovranno inoltre essere valorizzate le visuali verso Ucciano.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovranno essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

Art. 132 Piano Attuativo via Giovanni da Verrazzano a San Rocco a Pilli (PA08.02)

1. Obiettivi: nuova edificazione residenziale di completamento, implementazione delle dotazioni di verde pubblico e realizzazione di strada.
2. Destinazione d'uso: Residenza, esercizi di vicinato e somministrazione (Ce), Attività direzionali e di servizio private (D).
3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.110 mq.

SE massima: 3.000 mq. (SE massima Ce/D: 1.500 mq.)

numero alloggi massimo: 15

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 0,30

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 1.800 mq. e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 700 mq.;

realizzazione e cessione gratuita al Comune di percorso pedonale per una lunghezza minima di 280 ml.;

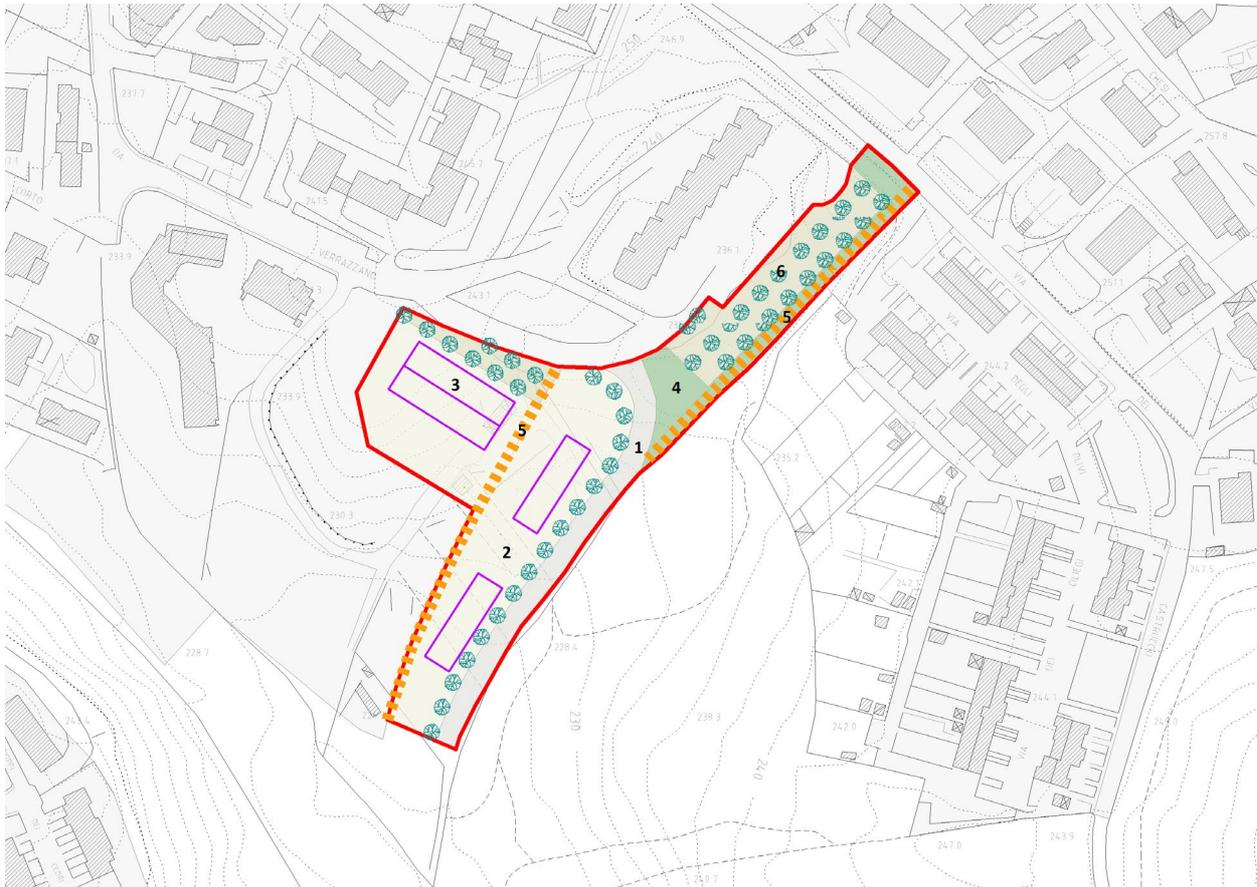
realizzazione e cessione gratuita al Comune della strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 180 ml.

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi saranno localizzati lungo via da Verrazzano e nella parte sud, a completamento del tessuto edificato realizzato tra via del Castruccio, via da Verrazzano e via Vespucci, in modo da mantenere un ampio varco destinato a parcheggio alberato e verde ad est, che si collega agli giardini pubblici esistenti, ricostituendo una trama verde di connessione tra l'area urbana e la campagna.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati ove possibile i residui tratti caratteristici agricoli, in particolare le siepi e le alberature presenti, utili anche per la funzionalità della rete ecologica collinare. Dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo, valorizzando la morfologia dei luoghi attuale.

La nuova viabilità dovrà essere configurata come viale urbano ed elemento di definizione del margine con il territorio rurale, con la predisposizione di alberature tipiche dei luoghi.



Schema di riferimento:

- 1 – nuova viabilità di collegamento tra via da Verrazzano e via Vespucci*
- 2 - area destinata alla nuova edificazione residenziale con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 3 - area destinata alla nuova edificazione con destinazione mista con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 4 - verde pubblico*
- 5 – percorsi pedonali*
- 6 – parcheggio pubblico*

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovranno essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.

Art. 133 Piano Attuativo Poggio Perini a San Rocco a Pilli (PA08.03)

1. Obiettivi: nuova edificazione residenziale di completamento, implementazione delle dotazioni di verde pubblico e realizzazione di strada e percorso pedonale.
2. Destinazione d'uso: Residenza
3. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 85.213 mq.
 - SE massima: 2.000 mq.
 - numero piani massimo: 2
 - numero alloggi massimo: 22
 - Indice di Copertura massimo: 0,30
 - opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:
 - realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 800 mq.;
 - realizzazione e cessione gratuita al Comune del prolungamento della strada della lottizzazione PA08.04 fino all'innesto con la nuova strada prevista dalla lottizzazione PA08.02;

cessione gratuita al Comune di una fascia di larghezza di 20 ml. e lunghezza di 650 ml. in corrispondenza del tracciato destinato al collegamento stradale tra lo svincolo di Loc. Castello e la lottizzazione PA08.02.

4. Tutele: area compresa in parte in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052188, D.M. 05/10/1973 G.U. 278-1973), ed in parte inclusa in area di pertinenza di Beni Storico-Architettonici.

5. Disposizioni specifiche:

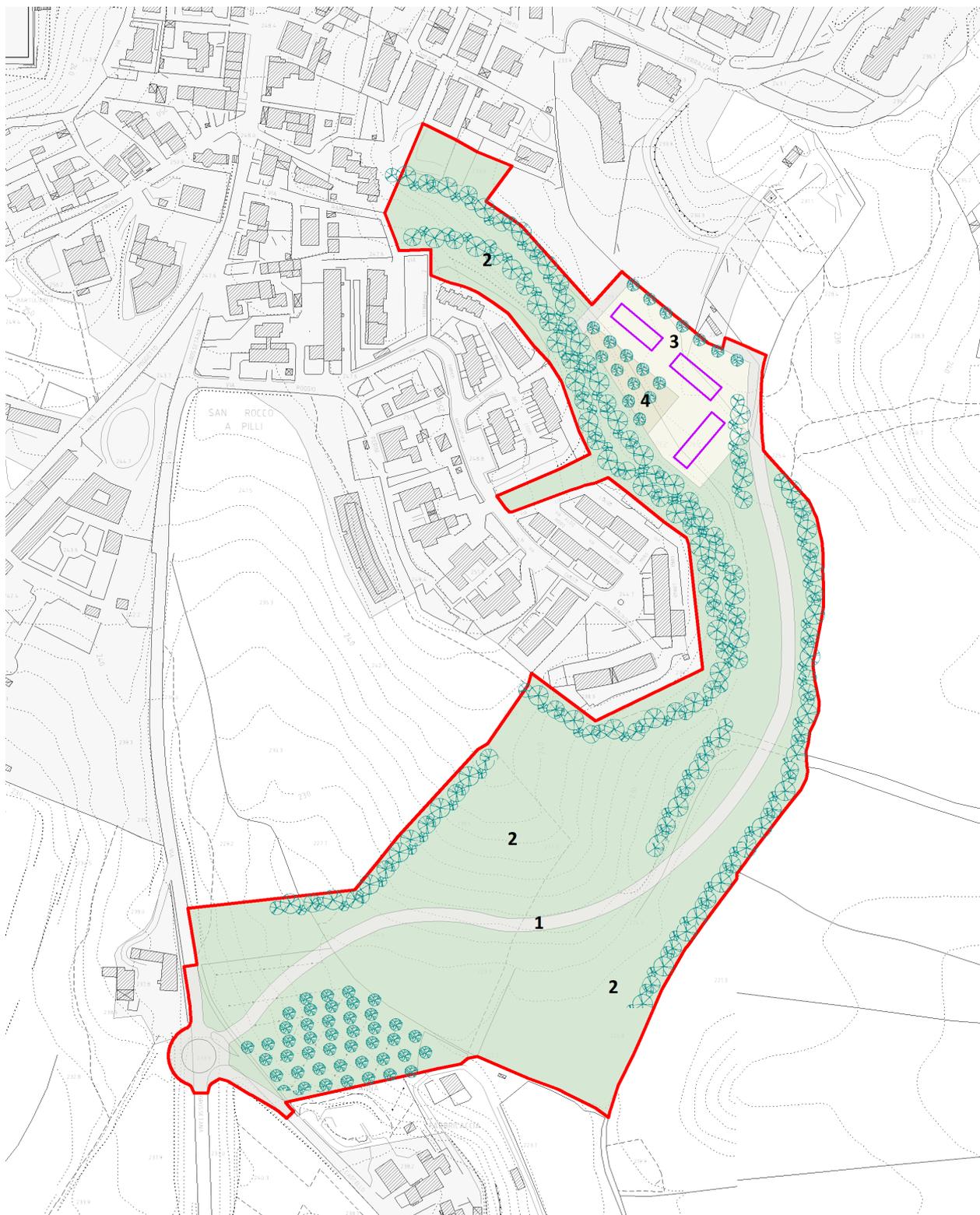
I nuovi volumi dovranno essere disposti ai piedi del versante est di Poggio Perini, nella parte prospettante la lottizzazione PA08.04, in modo da non interferire con le visuali verso la Villa Cavaglioni e da non determinare una smarginatura nel territorio aperto; in ogni caso non è ammessa l'edificazione lungo la nuova viabilità di collegamento a via Grossetana o l'accesso ai nuovi edifici da tale viabilità. Dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo, valorizzando la morfologia dei luoghi attuale.

Nelle sistemazioni ambientali e nelle aree di resede dovranno essere preservati ove possibile i residui tratti caratteristici agricoli.

La nuova strada di collegamento allo svincolo di loc. Castello sarà realizzata con un intervento di iniziativa pubblica successivamente all'attivazione di PA08.03. Per la realizzazione della nuova viabilità, da configurare come viale urbano ed elemento di definizione del margine con il territorio rurale, si dovranno privilegiare sistemazioni del terreno naturaliformi con scarpate vegetate o inerbite con l'inserimento di specie arboree arbustive idonee al contesto, individuando per il tracciato una soluzione che garantisca il minore impatto paesaggistico possibile, evitando in particolare di impegnare significativamente vedute panoramiche rilevanti. Le aree ai lati del nuovo tracciato nel primo tratto, da via Grossetana al piede di Poggio Perini, dovranno essere mantenute inalterate, salvo quanto necessario alla realizzazione della viabilità, preservandone i caratteri rurali. In prossimità dell'innesto su via Grossetana dovrà essere valutata la possibilità di salvaguardare in parte, compatibilmente con le norme sovraordinate in materia di opere stradali, l'impianto di arboricoltura da legno esistente.

Analogamente il versante est di Poggio Perini dovrà essere mantenuto a verde, preservando i caratteri rurali e rafforzandone la funzione di verde di ambientazione per il quartiere.

Lo schema di riferimento seguente è da intendersi vincolante per quanto riguarda il nuovo tracciato viario e la collocazione dei nuovi edifici, fermo restando la possibilità di aggiustamenti e rettifiche che si rendessero necessari a seguito degli approfondimenti in fase di progettazione attuativa.



- Schema di riferimento:*
- 1 – nuova viabilità di collegamento allo svincolo di Loc. Castello
 - 2 – fasce da mantenere a verde con caratteri rurali
 - 3 - area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)
 - 4 – parcheggio pubblico

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per le parti ricadenti in aree sensibili di classe 2 valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

altezza massima (HMax): 8 ml. (10 ml. in presenza di altane)

superficie minima permeabile: 40% della SF - aree verdi piantumate con alberi di alto fusto e arbusti di essenze arboree tipiche locali nella ragione del 30% della superficie permeabile.

area centro manutenzione (strutture di supporto all'impianto sportivo)

SE massima: 1.400 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: 1

altezza massima (HMax): 4 ml.

oggetto della convenzione:

vincolo di gestione unitaria centralizzata di tutti i servizi di conduzione e di manutenzione degli insediamenti e delle attrezzature; tale vincolo dovrà essere assunto dal soggetto attuatore anche per i propri eredi, successori e/o aventi causa, a qualsiasi titolo, e per ogni caso di cessione totale o parziale dei beni immobili insistenti sull'ambito unitario della comunità turistica di Bagnaia e dei diritti reali ad essi connessi.

Previa sottoscrizione di convenzione con tali contenuti è ammessa l'attuazione tramite Progetto Unitario Convenzionato dell'intervento per la realizzazione delle strutture per il centro di manutenzione del golf.

4. Disposizioni specifiche:

La nuova edificazione nell'area di S. Giovanni deve avvenire in continuità con l'esistente puntando ad una integrazione architettonica ed urbanistica; la scelta tipologica deve quindi proporre soluzioni compatte che escludano la realizzazione di edifici separati e sparsi sul territorio e prediligano un borgo compatto organizzato intorno ad uno spazio aperto comune, secondo uno schema che si conforma ad assetti ed architetture tipiche dei luoghi.

Le nuove volumetrie a uso turistico dovranno essere attuate nel rispetto dell'attuale conformazione morfologica dei luoghi, evitando il ricorso a consistenti movimenti di terra e privilegiando, viceversa, inserimenti che assecondino l'attuale andamento clivometrico del terreno. I progetti dovranno documentare le scelte insediative finalizzate alla salvaguardia delle visuali esistenti ed al corretto e naturale inserimento paesistico dei manufatti e dell'assetto degli spazi aperti in maniera coerente con il valore identitario del contesto rurale nel quale si interviene. L'organizzazione degli spazi dovrà essere strettamente connessa alla fruizione turistica e ad essa funzionale, senza prefigurare suddivisioni delle pertinenze che configurino tipologie insediative proprie delle lottizzazioni di tipo urbano.

Le caratteristiche dei nuovi edifici dovranno essere tese al migliore inserimento ambientale e progettate al fine di ridurre o mitigare l'impatto nel paesaggio circostante anche mediante l'uso di materiali naturali e ecocompatibili e impianti vegetazionali ai fini della mitigazione degli impatti e armonizzazione con il paesaggio circostante. La tipologia e la morfologia degli edifici dovrà essere coerente con quella caratterizzante i borghi delle crete senesi e le finiture dovranno essere con superfici ad intonaco o pietra a faccia vista, tetto a due o più falde con manto in cotto tipo senese.

Per la nuova edificazione a San Giovanni è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati ad uso esclusivo della struttura ricettiva destinati a servizi (magazzini, spogliatoi, wc, cucina, dispensa, celle frigo, impianti tecnologici), purché non eccedenti la Superficie Coperta dell'edificio, fatta eccezione per eventuali rampe e viabilità di accesso.

Per l'edificio esistente denominato S. Giovanni sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione con possibilità di ricomposizione volumetrica dei corpi fatiscenti e privi di valore architettonico ed ampliamento – a destinazione di servizi a supporto dell'attività turistico-ricettiva - per una SE massima di 170 mq., comprensiva di eventuali percorsi pedonali coperti e loggiati aperti su due lati, pensiline e strutture per impianti tecnici (fatto salvo quanto escluso dal computo della SE ai sensi del D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018).

Per il supporto all'impianto sportivo per il golf è ammessa la realizzazione di non più di due strutture di rimessaggio mezzi e attrezzature e di servizio al campo da golf, subordinate alla dimostrazione dell'effettiva necessità.

È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati e/o scoperti nel rispetto di quanto definito all'art. 69 delle presenti Norme per l'ambito R0.

Dovranno essere precisati gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree boscate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie residue, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali e quanto previsto

dalla relazione d'incidenza allegata e parte integrante del Piano Strutturale, specifici studi di inserimento paesaggistico.

Il Piano Attuativo dovrà contenere uno schema progettuale prescrittivo che precisi la superficie coperta massima, gli spazi scoperti di pertinenza, i limiti precisi dell'intervento, le caratteristiche dei volumi interrati e gli schemi degli spostamenti pedonali e carrabili nel nuovo complesso.

Nel caso delle strutture per il centro di manutenzione del golf dovrà essere predisposto un idoneo impianto vegetazionale ai fini della mitigazione degli impatti delle visuali maggiori.

Dovranno inoltre essere rispettati per tutti gli interventi i requisiti e gli elementi di mitigazione di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Strutturale (Caratteristiche delle aree di nuovo impianto), con particolare riferimento agli obiettivi di qualità insediativa e ambientale, e dalla relazione di incidenza. L'approvvigionamento idrico (proveniente da pozzi) dovrà essere attentamente monitorato in relazione alla sua influenza sul fiume Merse, in particolare nei periodi di magra. Il fabbisogno idrico e lo smaltimento dei reflui dovranno trovare autonoma copertura. Il Piano attuativo dovrà contenere anche il progetto destinato all'acquisizione delle autorizzazioni di legge previste per gli impianti di fitodepurazione.

Il Piano attuativo dovrà tener conto della possibilità di inserimento di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili per il perseguimento di standard di risparmio energetico ed efficienza energetica degli edifici, in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Piano Energetico Provinciale, nonché di impianti ed apparecchi finalizzati all'accumulo e riutilizzo dell'acqua piovana per le esigenze parziali o totali dell'intera struttura.

Nella progettazione delle aree a verde si dovrà prevedere l'integrazione o la ricostituzione di elementi tipici del paesaggio rurale e di sistemi di alberature anche con funzione di connessione e mitigazione degli interventi, utilizzando specie erbacee, arbustive ed arboree locali, autoctone e, quando possibile, ecotipi locali legati al paesaggio circostante, escludendo la messa a dimora di specie esotiche (ad esempio *Ailanthus altissima* o *Amorpha fruticosa*) negli interventi di riforestazione, rinverdimento e consolidamento.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Per le parti ricadenti in aree sensibili di classe 2 valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.

Al fine di riqualificare il paesaggio vegetale e per mitigare eventuali aumenti di carichi di nutrienti e altre sostanze chimiche lungo i torrenti e quindi nel Fiume Merse si rende opportuno realizzare un intervento di ricostituzione della vegetazione ripariale, con funzione di filtro e tampone, nella porzione di basso corso del Fosso del Quercione e in tutto il Fosso dei Bagnoli.

Al fine di non disturbare la fauna ed in particolare l'avifauna notturna, le sorgenti luminose legate agli edifici di nuova edificazione, a quelli da ristrutturare, ai parcheggi e alle vie di accesso dovranno essere limitate il più possibile, operando scelte progettuali che permettano di distribuire il minor numero di sorgenti luminose, con particolare riguardo alla riduzione delle fasce illuminate, nel rispetto delle linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna della Regione Toscana. Tra gli interventi più importanti si individuano l'allargamento/riqualificazione della vegetazione ripariale del Fiume Merse all'interno della Tenuta e il mantenimento, nell'ambito dell'attuale pianura alluvionale agricola, di fasce destinate ad incolto parallele alla vegetazione ripariale. È inoltre prevista la realizzazione di un nuovo biotopo umido (piccolo corpo d'acqua con vegetazione e fauna igrofila), in sostituzione di quello esistente ed interrato.

Considerate le implicazioni per la ZSC Alta Val di Merse, in fase di attuazione dovrà essere effettuata una specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che preveda la corretta attuazione delle misure di mitigazione individuate dal P.O. e che verifichi nel contempo la completa attuazione delle misure di mitigazione prescritte dalla Valutazione di Incidenza del P.S.

Titolo XIV Infrastrutture e beni soggetti a esproprio

Art. 135 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.

L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle Tavole di Progetto del Piano Operativo con apposita perimetrazione e da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo.
3. Le opere ricadenti in Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono soggette alla procedura di valutazione di incidenza.
4. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

- AE01.01 · ampliamento area destinata a servizi per l'istruzione di base a Sovicille
riferimenti catastali: foglio 56, particella 308 (in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
area ricadente in aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
- AE01.02 · completamento del collegamento pedonale tra via Manzoni e Palazzalbero a Sovicille
riferimenti catastali: foglio 40, particelle 172, 385, 653 e 710 (tutte in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
dovranno essere tutelate le alberature presenti, di transizione verso l'habitat forestale della ZSC;
- AE02.01 · tratto di strada tra via della Parrocchia e via della Murata, collegamento stradale alternativo per il centro antico di Rosia (strada carrabile esistente da acquisire al patrimonio pubblico)
riferimenti catastali: foglio 91, particelle 39, 1152 e 1153 (tutte in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) e ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese;
area ricadente in parte in aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che dovrà analizzare la fase di cantiere, le modalità di tutela del limitrofo habitat 9340 e l'eventuale aumento del disturbo da traffico in fase di esercizio rispetto alla situazione attuale;
- AE02.02 · nuovo tratto viario di collegamento tra il parcheggio pubblico e via Vincenzo Bellini a Rosia
riferimenti catastali: foglio 94, particella 365 (in parte);
il sistema di illuminazione esterna dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso, anche ai fini della riduzione degli effetti sulle ZSC;
- AE02.03 · parcheggio a raso in via della Vetturella a Rosia
riferimenti catastali: foglio 91, particella 118 e particelle 320 e 339 (in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
area ricadente in aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
si dovrà prevedere una soluzione a basso impatto paesaggistico, senza creare interferenze con la percezione del nucleo storico, limitando per quanto possibile il rimodellamento del suolo e impiegando tecniche di ingegneria naturalistica, con alberature tipiche dei luoghi e pavimentazioni permeabili;
potranno essere riproposte sistemazioni tradizionali rurali con terrazzamenti a ciglioni o muretti a secco;
il sistema di illuminazione esterna dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso, anche ai fini della riduzione degli effetti sulle ZSC;

- AE03.01 · parcheggio a raso in via Carlo Costa, a servizio del borgo di Torri
 riferimenti catastali: foglio 106, particelle 189 e 225 (entrambe in parte);
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), e ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Alta Val di Merse;
 è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi e conservando per quanto possibile le alberature esistenti o integrandole con altre tipiche dei luoghi, tutelando in ogni caso la visuale panoramica verso la piana; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili;
 l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che analizzi in particolare la fase di cantiere e le modalità di realizzazione anche in relazione al potenziale inquinamento luminoso e alle specie vegetali impiegate;
- AE04.02 · allargamento dell'intersezione tra la S.P. n. 73 Senese Aretina e via Casalpiano alle Volte Basse
 riferimenti catastali: foglio 33, particelle 67, 206 e 652 (tutte in parte);
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
 area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
 nelle sistemazioni ambientali dovranno essere previsti elementi di corredo di verde urbano con attenzione alla mitigazione degli impatti visivi e integrazione con l'intorno;
- AE05.01 · allargamento dell'intersezione tra la S.P. n. 73 Senese Aretina e via Po a Pian dei Mori
 riferimenti catastali: foglio 43, particella 1 (in parte);
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
 area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
 nelle sistemazioni ambientali dovranno essere previsti elementi di corredo di verde urbano con attenzione alla mitigazione degli impatti visivi e integrazione con l'intorno;
- AE06.01 · tratto di strada interno alla zona produttiva della Macchia
 riferimenti catastali: foglio 42, particelle 291 (in parte) e 292;
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
 area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
- AE08.01 · strada di collegamento tra via Strada e via del Poggetto a San Rocco a Pilli
 riferimenti catastali: foglio 79, particelle 481 e 487 (interamente), 318 e 484 (in parte);
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec), ed inclusa in area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici;
 è prevista una soluzione di basso impatto paesaggistico, conservando per quanto possibile le alberature esistenti o integrandole con altre tipiche dei luoghi e limitando per quanto possibile il rimodellamento del suolo; il progetto del nuovo tracciato, con funzione di strada locale, dovrà essere improntato alla minima alterazione della caratterizzazione rurale attuale, attraverso una configurazione del manufatto – nel rapporto con il suolo e nel disegno in sezione, con una dimensione per quanto possibile contenuta degli spazi carrabili - e una scelta dei materiali e degli elementi di corredo compatibile con il contesto agricolo, salvaguardandone il valore paesaggistico;
- AE08.02 · giardino pubblico a San Rocco a Pilli
 riferimenti catastali: foglio 80, particelle 541, 1016, 1018 e 1020;
- AE08.04 · parcheggio pubblico a San Rocco a Pilli
 riferimenti catastali: foglio 79, particella 34;
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec);
- AE09.01 · parcheggio a raso e giardino pubblico a Carpineto
 riferimenti catastali: foglio 45, particelle 860 (in parte), 888 e 889;
 tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice,

soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec); per il parcheggio, da collocare lungo la viabilità, preferibilmente in adiacenza all'area scolastica, si dovrà prevedere una soluzione a basso impatto paesaggistico, conservando per quanto possibile le alberature esistenti; per il giardino pubblico dovrà essere valutato il mantenimento degli olivi che caratterizzano il contesto agricolo circostante da integrare con specie arboree/arbustive idonee anche appartenenti alla tradizione locale ai fini del ripristino e del potenziamento delle dotazioni ecologiche; dovrà essere mantenuta inalterata la morfologia dei luoghi, fatte salve le opere di regolarizzazione indispensabili alla funzionalità e alla fruizione degli spazi; dovrà inoltre essere tutelata la visuale panoramica verso la Montagnola; non è consentito l'impiego di pavimentazioni impermeabili; il sistema di illuminazione esterna dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso, anche ai fini della riduzione degli effetti sulle ZSC;

- AE01 · parcheggio pubblico a Simignano
riferimenti catastali: foglio 24, particella 157 (in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052231, D.M. 05/01/1976 G.U. 34-1976dec), ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese ed inclusa in area di pertinenza di aggregato; area ricadente in aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
è prevista una soluzione a basso impatto paesaggistico, mantenendo inalterata la morfologia dei luoghi e, per quanto possibile, i tratti caratteristici agricoli, con alberature tipiche dei luoghi e pavimentazione permeabile o semipermeabile;
l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che analizzi in particolare la fase di cantiere e le modalità di realizzazione anche in relazione al potenziale inquinamento luminoso e alle specie vegetali impiegate;
- AE02 · depuratore a servizio dell'abitato di Brenna
riferimenti catastali: foglio 134, particelle 42 e 12 (entrambe in parte);
tutele: area ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Alta Val di Merse ed inclusa in area di pertinenza di Beni Storico-Architettonici;
area ricadente in aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del P.T.C.P.;
l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che verifichi i possibili impatti sugli habitat e gli habitat di specie; considerato il contesto particolarmente delicato, il sistema di trattamento utilizzato dovrà garantire la massima efficienza depurativa in relazione agli obiettivi di conservazione della ZSC Alta Val di Merse e agli obiettivi di qualità definiti dal Piano di Gestione delle Acque del Distretto Appennino Settentrionale, valutando la possibilità di un affinamento finale con fitodepurazione o trattamenti di pari efficienza;
- AE03 · depuratore a servizio dell'abitato di Orgia
riferimenti catastali: foglio 143, particella 107 (in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052188, D.M. 05/10/1973 G.U. 278-1973) e ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Alta Val di Merse;
l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio che analizzi in particolare i possibili impatti sugli habitat degli anfibi; considerato il contesto particolarmente delicato, il sistema di trattamento utilizzato dovrà garantire la massima efficienza depurativa in relazione agli obiettivi di conservazione della ZSC Alta Val di Merse e agli obiettivi di qualità definiti dal Piano di Gestione delle Acque del Distretto Appennino Settentrionale, valutando la possibilità di un affinamento finale con fitodepurazione o trattamenti di pari efficienza;
- AE04 · giardino pubblico a Orgia
riferimenti catastali: foglio 144, particella 45 (in parte);
tutele: area compresa in immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052084, D.M. 30/04/1973 G.U. 153-1973dec) e ricadente nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Alta Val di Merse e inclusa in area di pertinenza di Beni Storico-Architettonici;
la vegetazione presente sarà integrata con specie arboree/arbustive idonee appartenenti alla tradizione locale, soprattutto nella fascia lungo strada; dovrà essere mantenuta inalterata la morfologia dei luoghi,

fatte salve le opere di regolarizzazione indispensabili alla funzionalità e alla fruizione degli spazi, valorizzando le caratteristiche del paesaggio agrario tutt'ora leggibili; l'intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza, con uno studio (in forma di *screening*) che analizzi in particolare la fase di cantiere e le modalità di realizzazione, anche in relazione al potenziale inquinamento luminoso e alle specie vegetali impiegate.

Glossario

- Elementi costitutivi degli edifici

Elementi strutturali:

- strutture di fondazione;
- strutture verticali continue e puntiformi;
- strutture orizzontali piane quali solai, terrazzi e balconi;
- strutture voltate;
- strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- porticati e logge;
- elementi di presidio statico, catene, speroni, ecc.

Elementi complementari interni:

- pareti non portanti;
- controsoffittature piane e voltate;
- soppalchi.

Elementi complementari esterni e di finitura:

- superfici parietali esterne quali intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, ecc.;
- aperture (finestre, porte, ecc.), infissi, serramenti e sistemi di oscuramento;
- ringhiere ed inferriate;
- lucernari;
- elementi non strutturali della copertura;
- pensiline.

Elementi tecnici:

- impianti tecnologici;
- sistemi di protezione di orizzontamenti e strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, ecc.).

- Opere che riguardano gli interventi sugli edifici esistenti

Consolidamento: insieme di operazioni finalizzate al recupero della resistenza e della efficienza statica, anche con miglioramento delle caratteristiche meccaniche originarie.

Modifica: insieme di operazioni che comporta l'introduzione di nuovi elementi e l'eliminazione di elementi esistenti o di parti di essi.

Protezione: insieme di operazioni finalizzate alla tutela e alla conservazione delle condizioni esistenti di elementi architettonici o di parti di essi.

Pulitura: insieme di operazioni finalizzate alla rimozione della patina superficiale di detriti, in genere riferito alle superfici lapidee (faccia a vista o di elementi decorativi), agli intonaci, alle superfici degli elementi metallici e lignei.

Rifacimento (o rinnovo): operazione di sostituzione reimpiegando stessi materiali e stesse tecnologie dell'elemento sostituito.

Ripristino (o riparazione): insieme di operazioni finalizzate al recupero delle condizioni originarie, senza alterazioni delle caratteristiche esistenti.

Sostituzione: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti.