

## INDICE

PARTE I - STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	10
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI .....	10
ART. 1 - CONTENUTI .....	10
ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	11
ART. 3 - VALORE PRESCRITTIVO DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI.....	11
ART. 4 - CRITERI RELATIVI AGLI STANDARDS.....	12
ART. 5 - CRITERI RELATIVI AI PARCHEGGI PRIVATI.....	12
ART. 6 – VINCOLI E AREE DI RISPETTO .....	13
TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO .....	15
CAPO I TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI .....	15
ART. 7 - SISTEMA, SOTTOSISTEMA E AMBITO.....	15
ART. 8 - SCHEMA DIRETTORE (SD).....	15
ART. 9 TERMINI SPECIFICI .....	15
CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	16
ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	16
ART. 11 – SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) .....	16
ART. 14 - COEFFICIENTE DI INCREMENTO .....	16
ART.15 - PERTINENZE E AREA DI PERTINENZA.....	17
ART.16 – VOLUME (V) .....	17
ART. 17 - NUMERO DEI PIANI.....	17
ART. 18 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	17
ART. 19 - INDICE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO (RE).....	18
ART. 20 - VOLUMI TECNICI E TECNOLOGICI.....	18
ART. 21 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE.....	18
ART. 21 BIS - REQUISITI SPECIFICI .....	18
PARTE II – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA.....	19
TITOLO III CRITERI E INDIRIZZI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....	19
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....	19

ART. 22 CONDIZIONI GENERALI ALLA TRASFORMAZIONE.....	19
CAPO II ACQUA .....	20
ART. 23 - RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI .....	20
ART. 24 - GESTIONE E RECUPERO DELLE ACQUE REFLUE .....	20
ART. 25 - GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE.....	21
ART. 26 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA.....	21
ART. 27 - REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI.....	22
ART. 27.1 - CASSE DI ESPANSIONE .....	22
ART. 27.2 - CANALIZZAZIONI AGRICOLE .....	22
ART. 27.3 INTUBAMENTI.....	22
ART. 27.4 ARGINI.....	23
ART. 27.5 GUADI.....	23
ART. 28 - POZZI, SORGENTI E PUNTI DI PRESA .....	23
ART. 29 - DISCIPLINA DELLE AREE SENSIBILI.....	24
CAPO III ARIA.....	25
ART. 30 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO .....	25
ART. 31 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO .....	25
ART. 32 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO .....	26
CAPO IV SUOLO E SOTTOSUOLO .....	27
ART. 33 - RIDUZIONE DELLE SUPERFICI IMPERMEABILIZZATE.....	27
ART.34 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO DEL SUOLO .....	27
ART.35 - STABILIZZAZIONE DEI VERSANTI COLLINARI .....	28
ART. 36 - MANTENIMENTO DELLA FERTILITÀ NATURALE DEL SUOLO.....	28
ART. 37 - BACINI DI ACCUMULO.....	28
ART. 38 - RILEVATI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE .....	28
ART.39 - SOTTOPASSI E BOTTI .....	29
ART. 40 - ATTRAVERSAMENTO DEI CORSI D'ACQUA IN ELEVAZIONE .....	29
ART. 41 - SBANCAMENTI, SCAVI E RINTERRI.....	29
ART. 42 - COSTRUZIONI INTERRATE .....	29

ART. 43 - RETI TECNOLOGICHE SOTTERRANEE.....	30
ART. 44 - FOGNATURE.....	30
CAPO V PAESAGGIO ED ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA .....	31
ART. 45 - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI PAESAGGISTICI .....	31
ART. 46 - SALVAGUARDIA DEI CARATTERI NATURALISTICI.....	32
ART. 46.1 - BOSCHI.....	33
ART. 46.2 - SIEPI .....	33
ART. 46.3 - VEGETAZIONE RIPARIALE.....	33
ART.46.4 - ELEMENTI ARBOREI ISOLATI, RAGGRUPPATI O IN FILARE .....	34
CAPO VI RIFIUTI .....	35
ART. 47 - GESTIONE DEI RIFIUTI.....	35
CAPO VII ENERGIA.....	36
ART.48 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	36
ART. 49 - AUMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA.....	36
ART. 49.1 - CRITERI E RIFERIMENTI RELATIVI AD IMPIANTI DI ENERGIA RINNOVABILE .....	37
PARTE III – USI DEL TERRITORIO .....	40
TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO.....	40
CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ .....	40
ART. 50 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	40
ART. 50.1 - DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI.....	40
ART. 51 - LE ATTIVITÀ RESIDENZIALI - R .....	40
ART. 52 - LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – P .....	40
ART. 53 - LE ATTIVITÀ COMMERCIALI - TC .....	41
ART. 53.1 - LE ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO E DEPOSITI - TCI.....	41
ART. 54 - LE ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE - TR.....	41
ART. 55 - LE ATTIVITÀ DIREZIONALI - TD.....	42
ART. 56 - LE ATTIVITÀ DI SERVIZIO - S.....	42
ART. 57 - LE ATTIVITÀ AGRICOLE E FUNZIONI CONNESSE - A.....	42
CAPO II - SERVIZI E SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO .....	43

ART. 58 – GENERALITÀ E CRITERI DI INTERVENTO .....	43
ART. 58.1 – ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO – S .....	43
ART. 58.2 - ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI D'USO PUBBLICO A VERDE – V .....	44
ART. 58.3 - ARTICOLAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO AL SISTEMA DELLA MOBILITÀ – M...46	
ART. 58.4 - GLI SPAZI SCOPERTI D'USO PUBBLICO PAVIMENTATI – PIAZZE PZ .....	46
TITOLO V SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI.....	47
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	47
ART. 59 - RIFERIMENTI AGLI INDIRIZZI DEL PIANO STRUTTURALE .....	47
ART. 59.1 – RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE .....	47
ART. 59.2 – SISTEMA AMBIENTALE - GENERALITÀ.....	49
ART. 59.3 – SISTEMA DELLA RESIDENZA - GENERALITÀ.....	50
ART. 59.4 – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI - GENERALITÀ .....	50
ART. 59.5 – SISTEMA DELLA PRODUZIONE - GENERALITÀ .....	50
ART. 59.6 – SISTEMA DELLA MOBILITÀ - GENERALITÀ.....	50
CAPO II SISTEMA AMBIENTALE (V) .....	51
ART. 60 – DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI RURALI .....	51
ART. 60.1 – CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI PROGRAMMI AZIENDALI (PAPMAA) .....	51
ART. 60.2 - DISCIPLINA SPECIFICA PER LA REALIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTICOLI 73 COMMA 5 E 5BIS E 78 DELLA L.R. 65/2014 .....	52
ART. 60.3 - STRADE PODERALI E VICINALI .....	53
ART. 60.4 - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE E DI ESCAVAZIONE .....	54
ART. 60.5 - AREE DEGRADATE DA SOTTOPORRE A RIPRISTINO E RECUPERO AMBIENTALE .....	54
ART. 60.6 - AREE INTERNE AL PATRIMONIO REGIONALE.....	54
ART. 61 SOTTOSISTEMA V1: I SERBATOI DI NATURALITÀ.....	54
ART. 61.1 - AMBITO V1.1: LA MONTAGNOLA.....	55
ART. 61.2 - AMBITO V1.2: BERIGNONE .....	55
ART. 61.3 - AMBITO V1.3: LA SELVA .....	56
ART. 62 SOTTOSISTEMA V2: I SERBATOI DI RURALITÀ .....	56
ART. 63 - SOTTOSISTEMA V3: I CORRIDOI DI NATURALITÀ.....	57

ART. 64 - SOTTOSISTEMA V4: LA MAGLIA ECOLOGICA .....	57
ART. 65 - SOTTOSISTEMA V5: I CAPISALDI DEL VERDE URBANO .....	58
CAPO III SISTEMA DELLA RESIDENZA (R) .....	59
ART. 66 - SOTTOSISTEMA R1: CENTRI E NUCLEI ANTICHI.....	59
ART. 66.1 - SOTTOSISTEMA R2: I MARGINI.....	59
ART. 66.2 - SOTTOSISTEMA R3: LE FRAZIONI.....	59
CAPO IV SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L).....	61
ART. 67 - SOTTOSISTEMA L1: I LUOGHI CENTRALI DEI CENTRI E NUCLEI ANTICHI .....	61
ART. 67.1 - SOTTOSISTEMA L2: I LUOGHI CENTRALI DELLA RESIDENZA .....	61
ART. 67.2 - SOTTOSISTEMA L3: I LUOGHI CENTRALI PER L'OSPITALITÀ .....	61
CAPO V SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P).....	63
ART. 68 - SOTTOSISTEMA P1: LE AREE INDUSTRIALI .....	63
ART. 68.1 - SOTTOSISTEMA P2: LE AREE PRODUTTIVE MISTE .....	63
CAPO VI SISTEMA DELLA MOBILITA' (M).....	64
ART. 69 - SOTTOSISTEMA M1: LA TRAVERSA MAREMMANA .....	64
ART. 69.1 - SOTTOSISTEMA M2: LE DORSALI DI DISTRIBUZIONE.....	64
ART. 69.2 - SOTTOSISTEMA M3: LE STRADE DI CONNESSIONE.....	64
ART. 69.3 - SOTTOSISTEMA M4: LE STRADE DI DISTRIBUZIONE URBANA E LOCALE.....	64
ART. 69.4 - AREE STRADALI .....	64
ART. 69.5 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA IDRAULICA E SISMICA DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO O NUOVA REALIZZAZIONE DI TRATTI STRADALI .....	65
PARTE IV – MODALITÀ DI INTERVENTO.....	66
TITOLO VI - INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO.....	66
ART. 70 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	66
ART. 71 - PERCORSI PEDONALI .....	66
ART. 71.1 - PERCORSI CICLO-PEDONALI.....	66
ART. 71.2 PERCORSI DI SERVIZIO.....	66
ART. 72 - AREE PAVIMENTATE.....	66
ART. 73 - AREE PERMEABILI .....	67
ART. 73.1 - AREE PERMEABILI ALBERATE.....	67

ART. 74 - FILARI.....	67
ART. 74.1 - BARRIERE VEGETALI.....	67
TITOLO VII INDICAZIONI PER L'EDIFICAZIONE.....	69
ART. 75 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	69
ART. 76 - ASSE GEOMETRICO DI ORIENTAMENTO PRINCIPALE.....	69
TITOLO VIII ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	70
ART. 77 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	70
ART. 77.1 - ZONE A.....	70
ART. 77.2 - ZONE B.....	70
ART. 77.3 - ZONE C.....	70
ART. 77.4 - ZONE D.....	70
ART. 77.5 - ZONE E.....	70
ART. 77.6 - ZONE F.....	70
TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	71
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	71
ART. 78 - GLOSSARIO PER GLI INTERVENTI.....	71
ART. 79 - DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI.....	71
ART. 80 - DEFINIZIONI GENERALI DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	72
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	74
ART. 81 - DISPOSIZIONI GENERALITÀ.....	74
ART. 82 - INTERVENTI CONSENTITI E VIETATI.....	74
ART. 83 - AREE DA SOTTOPORRE AD INTERVENTI DI RESTAURO (RE).....	75
ART. 83.1 - AREE DA SOTTOPORRE AD INTERVENTI DI CONSERVAZIONE (CS).....	76
ART. 83.2 - AREE DA SOTTOPORRE AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE (RQ).....	77
ART. 84 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE.....	79
ART. 84.1 - ARTICOLAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE.....	79
ART. 85 - CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI NEL TERRITORIO RURALE E LE CASE SPARSE DISCIPLINATI DA SCHEDE NORMATIVE.....	83
ART. 85.1 - CRITERI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA.....	85

ART. 85.2 - CRITERI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI E LE CASE SPARSE NEL TERRITORIO RURALE CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA .....	86
ART. 86 - SCHEDE NORMATIVE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI .....	87
TITOLO X INTERVENTI STRATEGICI DI RECUPERO E/O TRASFORMAZIONE.....	93
CAPO I PRESCRIZIONI GENERALI.....	93
ART. 87 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI COMPRESI NEGLI SCHEMI DIRETTORI .....	93
CAPO II SCHEMA DIRETTORE SD1 .....	95
ART. 88 - CASOLE IL VERSANTE EST.....	95
ART. 88.1 - INTERVENTO S.D. 1A.....	96
ART. 88.2 - INTERVENTO S.D. 1B.....	97
ART. 88.3 - INTERVENTO S.D. 1C.....	99
ART. 88.4 - INTERVENTO S.D. 1D.....	106
ART. 88.5 - INTERVENTO S.D. 1E.....	107
ART. 88.6 - INTERVENTO S.D. 1F .....	110
ART. 88.7 - INTERVENTO S.D. 1G .....	111
ART. 88.8 - INTERVENTO S.D. 1H.....	115
ART. 88.9 - INTERVENTO S.D. 1I .....	117
CAPO III SCHEMA DIRETTORE SD2 .....	118
ART. 89 - CASOLE IL VERSANTE OVEST.....	118
ART. 89.1 - INTERVENTO S.D. 2A.....	119
ART. 89.2 - INTERVENTO S.D. 2B.....	126
ART. 89.3 - INTERVENTO S.D. 2C.....	127
ART. 89.4 - INTERVENTO S.D. 2D.....	128
ART. 89.5 - INTERVENTO S.D. 2E.....	129
ART. 89.6 - INTERVENTO S.D. 2F .....	130
ART. 89.7 - INTERVENTO S.D. 2H.....	132
ART. 89.8 - INTERVENTO S.D. 2I .....	134
CAPO IV SCHEMA DIRETTORE SD3.....	135
ART. 90 - LA TRAVERSA MAREMMANA.....	135
ART. 90.1 - INTERVENTO S.D. 3A.....	136

ART. 90.2 - INTERVENTO S.D. 3C.....	137
CAPO V SCHEMA DIRETTORE SD4.....	139
ART. 91 – PIEVESCOLA .....	139
ART. 91.1 - INTERVENTO S.D. 4A.....	140
ART. 91.2 - INTERVENTO S.D. 4D.....	143
ART. 91.3 - INTERVENTO S.D. 4E.....	150
ART. 91.4 - INTERVENTO S.D. 4G .....	158
ART. 91.5 - INTERVENTO S.D. 4I .....	160
ART. 91.6 - INTERVENTO S.D. 4L OMISSIS .....	162
CAPO VI SCHEMA DIRETTORE SD5.....	163
ART. 92 - I CENTRI E NUCLEI ANTICHI.....	163
ART. 92.1- INTERVENTO S.D. 5A.....	164
ART. 92.2 OMISSIS.....	166
TITOLO XI INTERVENTI DIFFUSI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE.....	167
ART. 93 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - DISPOSIZIONI GENERALI .....	167
ART. 93.1 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE AT - SISTEMA DELLA RESIDENZA.....	168
ART. 93.2 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE AT - AREA PRODUTTIVA “IL PIANO” .....	171
ART. 94 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE - DISPOSIZIONI GENERALI .....	177
ART. 94.1 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE RQ – AREE RESIDENZIALI, TURISTICO-RICETTIVE E COMMERCIALI.....	178
ART. 94.2 - ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE RQ - AREA PRODUTTIVA “IL PIANO” .....	183
PARTE V – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	203
TITOLO XII - MODALITA' D'ATTUAZIONE .....	203
ART. 95 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	203
ART. 96 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE.....	203
ART. 97 - VALUTAZIONE D'INCIDENZA .....	204
ART. 98 - DISCIPLINA IN CASO DI DECADENZA DELLE PREVISIONI IN AREE DI TRASFORMAZIONE .....	204
ART. 99 - DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	204
TITOLO XIII – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI .....	205



<b>ART. 100 FATTIBILITÀ GEOLOGICA .....</b>	<b>205</b>
<b>ART. 100.1 FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI.....</b>	<b>205</b>
<b>ART. 100.1.1 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI.....</b>	<b>205</b>
<b>ART. 100.1.2 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.2 - FATTIBILITÀ CON NORMALI VINCOLI.....</b>	<b>205</b>
<b>ART. 100.1.3 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.3 - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA .....</b>	<b>206</b>
<b>ART. 100.1.4 - CLASSE DI FATTIBILITÀ F.4 - FATTIBILITÀ LIMITATA .....</b>	<b>207</b>
<b>ART. 100.2 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA.....</b>	<b>207</b>
<b>ART. 100.2.1 - PRESCRIZIONI PER LE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MOLTO ELEVATA.....</b>	<b>207</b>
<b>ART. 100.2.2 PRESCRIZIONI PER LE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA.....</b>	<b>208</b>
<b>ART. 100.3 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA.....</b>	<b>208</b>
<b>ART. 101 - AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL’AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME OMBRONE E TOSCANA COSTA 209</b>	
<b>ART. 102 - AMBITI DI SALVAGUARDIA DELL’AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME ARNO .....</b>	<b>209</b>
<b>ART. 103 - ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI IN AMBITO URBANO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, PER LE AREE A SERVIZIO DI USO PUBBLICO E PER GLI SPAZI SCOPERTI D’USO PUBBLICO A VERDE.....</b>	<b>209</b>
<b>ART. 104 - ATTRIBUZIONE DELLA FATTIBILITÀ PER GLI INTERVENTI IN TERRITORIO EXTRAURBANO ....</b>	<b>211</b>
<b>TITOLO XIV - INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO .....</b>	<b>213</b>
<b>ART. 105 – AREE DESTINATE ALLA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO - DISPOSIZIONI GENERALI..</b>	<b>213</b>
<b>ART. 105.1 – AREA DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO 1 (AMRI_1).....</b>	<b>213</b>
<b>ART. 105.2 – AREA DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO 2 (AMRI_2).....</b>	<b>214</b>
<b>ART. 105.3 – INDICAZIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA DELLA PARTE NORD DELL’AREA PRODUTTIVA “IL PIANO” .....</b>	<b>214</b>
<b>TITOLO XV – NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>216</b>
<b>ART. 106 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....</b>	<b>216</b>
<b>ART. 107 REALIZZAZIONI IN CORSO.....</b>	<b>216</b>
<b>ART. 108 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE .....</b>	<b>216</b>

# PARTE I - STRUTTURA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti

- 1 - Il Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa è costituito dai seguenti elaborati:
  - Norme Tecniche di Attuazione e Allegati
  - Relazione illustrativa e Allegati
  - Relazione integrativa 2014
  - **Tavole di progetto:**
    - Tavv. a - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio extraurbano (scala 1:10.000)
      - o Tav. a1 (quadrante nord-est);
      - o Tav. a2 (quadrante sud-est);
      - o Tav. a3 (quadrante sud-ovest);
      - o Tav. a4 (quadrante nord-ovest);
    - Tavv. b - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio urbanizzato (scala 1:2000)
      - o Tav. b1 "UTOE II - Cavallano – Il Merlo";
      - o Tav. b2 "UTOE II - La Corsina – Casole";
      - o Tav. b3 "UTOE II - Lucciana – Il Piano";
      - o Tav. b4 "UTOE II - Il Piano";
      - o Tav. b5 "UTOE II - Casole – Orli";
      - o Tav. b6 "UTOE VI - Ponti di Pievescola area artigianale";
      - o Tav. b7 "UTOE VII - Pievescola";
      - o Tav. b8 "UTOE IV - Mensano";
      - o Tav. b9 "UTOE III - Monteguidi";
    - Tav. c - Perimetrazione dei centri abitati (scala 1:10.000):
  - **Tavole di Quadro Conoscitivo:**
    - Tavv. d - Vincoli (scala 1:10.000):
      - o Tav. d1 (quadrante nord-est);
      - o Tav. d2 (quadrante sud-est);
      - o Tav. d3 (quadrante sud-ovest);
      - o Tav. d4 (quadrante nord-ovest);
  - **Elaborati relativi allo studio geologico:**
    - o Relazione geologico-tecnica
    - o Studi di Microzonazione Sismica a supporto del Regolamento Urbanistico
    - o Studi di Microzonazione Sismica - Allegato 1
    - o Tavv.ms1.1/2/3/4/5/6 Carta geologico-tecnica e delle indagini (scala 1:2000).
    - o Tavv.ms1.7 Sezioni geolitologiche (scala 1:2.000)
    - o Tavv.ms2.1/2/3/4/5/6 Carta delle Microzone in prospettiva sismica (scala 1:2000).
    - o Tavv.g1.1/2/3/4/5/6 Carta della pericolosità idraulica (scala 1:2000).
    - o Tavv.g2.1/2/3/4/5/6 Carta della pericolosità sismica (scala 1:2000).
    - o Tavv.g3.1/2/3/4/5/6 Carta della fattibilità (scala 1:2000).
    - o Tavv.g4.1/2/3/4/5 Carta idrogeologica e della Vulnerabilità degli acquiferi (scala 1:10.000)
  - **Elaborati relativi allo studio idraulico:**
    - o Relazione Integrativa
    - o Relazione Illustrativa: adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
    - o Relazione Tecnica di supporto alle previsioni del Regolamento Urbanistico
    - o Allegato Idrologico 1 - Idrogrammi stimati per i sottobacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
    - o Allegato Idraulico 1 - Risultati della modellazione del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
    - o Allegato Idraulico 2 - Risultati della modellazione dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
    - o Allegato Idraulico 3 - Risultati della modellazione allo stato di progetto dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano

- Allegato Idraulico 4 - Risultati della modellazione del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola
- Allegato Idraulico 5 - Integrazione ai risultati della modellazione dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e1 - Inquadramento delle aree di studio per adeguamento al P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Tav. e2 - Bacini idrografici e gerarchizzazione del reticolo del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e3 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e4 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e5 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e6 - Schema di modello idrologico dei bacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e7 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e8 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e9 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area industriale Il Piano
- Tav. e10 - Tavola degli interventi di messa in sicurezza idraulica e relative aree allagate allo stato di progetto nell'area industriale Il Piano
- Tav. e11 - Tavola del modello idrologico-idraulico e delle aree allagate allo stato attuale del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola

**- Elaborati relativi alla VAS:**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

**Art. 2 - Campo di applicazione e validità del Regolamento Urbanistico**

- 1 - Il documento formato dagli elaborati elencati al precedente Art. 1 costituisce il Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Casole d'Elsa elaborato ai sensi della L.R. 1/2005 e s.m.i., dei relativi Regolamenti d'attuazione e delle vigenti leggi regionali e nazionali.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico si applica all'intero territorio comunale e ne disciplina l'attività urbanistico-edilizia. Le previsioni e la relativa disciplina del Regolamento Urbanistico costituiscono applicazione degli indirizzi statuari e strategici del Piano Strutturale (P.S.) e sono, pertanto, elaborate in coerenza con il medesimo nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico ha valore a tempo indeterminato per quanto riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente, per quanto riguarda la disciplina delle aree di trasformazioni esso è dimensionato per i cinque successivi alla sua approvazione. Alle aree di trasformazione si applica quanto indicato all'art. 98 delle presenti N.T.A.
- 4 - Anche ai fini dell'applicazione di quanto indicato all'art. 99 delle presenti N.T.A., alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico il Comune è tenuto ad aggiornare le Tavole c "Perimetrazione dei centri abitati".
- 5 - Ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una Relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'art.15 della stessa Legge Regionale.

**Art. 3 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi**

- 1 - Nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono riportati segni grafici ai quali è attribuito valore prescrittivo quando riferiti:
  - ai perimetri delle aree destinate a servizi e attrezzature di Uso pubblico (S);
  - ai perimetri degli spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) e pavimentati (P);

- ai perimetri dei parcheggi pubblici coperti (Mp) e scoperti (Ms);
  - all'asse geometrico di allineamento principale come definito all'art. 76 delle presenti NTA;
  - ai perimetri degli Schemi Direttori (SD);
  - ai perimetri degli interventi diffusi di Trasformazione e Riqualificazione (AT, RQ);
  - ai perimetri degli interventi di completamento edilizio in aree di riqualificazione (Rq.n);
  - ai perimetri delle aree sottoposte ad interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - ai perimetri delle aree di pertinenza degli edifici rurali, delle case sparse e dei nuclei storici (SP), con le specifiche di cui al comma 7 dell'art. 85;
  - i tracciati dei percorsi pedonali sono indicativi, non i loro recapiti;
  - alle indicazioni per il trattamento suolo.
- 2 - Nelle schede contenute nell'Allegato 1" alle presenti NTA sono riportati testi ai quali è attribuito valore prescrittivo in riferimento a:
- gli interventi sugli edifici esistenti e ai parametri urbanistici quando specificamente individuati
  - le destinazioni d'uso quando esplicitamente indicate
  - il numero dei piani;
  - gli strumenti di attuazione;
  - i perimetri delle aree di pertinenza salvo quando indicato all'art. 85 comma 7 delle presenti NTA.

#### **Art. 4 - Criteri relativi agli standards**

- 1 - Tutte le aree e le attrezzature pubbliche o private, ivi comprese quelle religiose, sono considerate standards se ne è garantito l'uso pubblico, anche se di proprietà privata, realizzate o gestite da privati.
- 2 - Il R.U., in coerenza con il Piano Strutturale dimensiona la dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444/68.
- 3 - Ove non indicate dalle presenti N.T.A. o sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", le dotazioni di aree da destinare a standard, tenendo presente quanto previsto dal D.M. 1444/68, richieste per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione o, comunque, nel caso di cambiamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del carico urbanistico non devono essere inferiori agli standard qualitativi minimi indicati nel Piano Strutturale rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:
- **Residenza** - il R.U. dimensiona la dotazione di standard maggiorandoli secondo gli standard qualitativi minimi indicati nel Piano Strutturale:
    - 25 mq./abitante equivalente ovvero 25 mq./30 mq. Sn così suddivisi:
      - Istruzione di base 4,5 mq./ab.
      - Attrezzature di interesse collettivo 5,5 mq. /ab.
      - Verde attrezzato 9,5 mq./ab.
      - Parcheggi 5,5 mq./ab
    - **Attività produttive di carattere industriale o ad essi assimilabili** - la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi non può essere inferiore a:
      - 10% Sf ovvero a 10 mq./100 mq. dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
    - **Attività commerciali e direzionali** - la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi non può essere inferiore a:
      - 80 mq./100 mq. di Slp di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
      - nelle Zone Omogenee "A" e "B", ai sensi del DM 1444/68 tali dotazioni di standard possono essere ridotte del 50%.
- 4 - Per gli interventi nelle Zone Omogenee "A" che comportano cambio di destinazione d'uso esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e senza interventi di ampliamento non è richiesta la dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 5 - Criteri relativi ai parcheggi privati**

- 1 - Oltre alle aree destinate a parcheggio pubblico ai sensi del DM 1444/68, nelle nuove costruzioni, dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura di cui ai commi successivi.
- 2 - Ai sensi della L. 122/89 dovranno essere realizzati parcheggi privati nella misura non inferiore a mq. 1 per ogni mc. 10 di nuova costruzione qualunque sia la destinazione d'uso.
- 3 - Per i parcheggi relativi alle attività commerciali si applica quanto disposto dal DPGR 15R/2009

con le seguenti precisazioni:

a) - **esercizi di vicinato**

- i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- sosta di relazione: mq. 1 per ogni mq. di superficie utile di vendita;
- ai sensi dell'art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, sono esonerati dalla realizzazione dei parcheggi per la sosta di relazione all'interno delle Zone Omogenee A, all'interno delle Zone Omogenee B tale quantità può essere ridotta del 50%;
- i parcheggi per la sosta stanziale (L.122/89) possono essere reperiti anche su aree pubbliche qualora disponibili ad esclusione delle carreggiate stradali.

b) - **esercizi di media distribuzione**

- i parcheggi di cui alla L. 122/89 (sosta stanziale) dovranno essere maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci;
- sosta di relazione: mq. 1,5 per ogni mq. di superficie utile di vendita. Per servizi complementari aperti al pubblico mq. 1 per ogni mq. di superficie utile;
- ai sensi dell'art 28 comma 2 del DPGR 15R/2009, all'interno delle Zone Omogenee B i parcheggi per la sosta di relazione possono essere ridotti del 50%;
- i parcheggi per la sosta stanziale (L.122/89) devono essere realizzati su aree private.
- fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale, i parcheggi devono essere alberati con specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio.

- 4 - In caso di ampliamento di strutture commerciali esistenti, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
- 5 - I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati, sia nel caso di esercizi di vicinato che di media distribuzione, su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici, nell'area di pertinenza degli stessi, in altre aree o edifici a condizione che:
  - ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi;
  - siano collocati ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
- 6 - Le aree destinate a parcheggio:
  - a) - potranno essere computate totalmente o parzialmente come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
  - b) - potranno essere alberate;
  - c) - potranno essere realizzate, nei parcheggi a raso, coperture dei posti auto purché con strutture leggere e prive di pareti laterali; sulla copertura potrà essere prevista l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.
- 7 - Fatte salve le indicazioni e /o prescrizioni relative alla Fattibilità geologica, idraulica e sismica, è possibile collocare i parcheggi privati in piani interrati. Il perimetro del parcheggio potrà eccedere dal perimetro dell'edificio tenendo comunque presente che nella realizzazione di nuovi edifici e nelle ricostruzioni dovrà sempre essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria e quindi non è consentito ridurre la superficie permeabile degli spazi scoperti di pertinenza al di sotto di tale percentuale.

**Art. 6 – Vincoli e aree di rispetto**

- 1 - I vincoli architettonici e paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le aree di rispetto cimiteriale sono indicati nelle Tavole **a** e **b** “Usi del suolo e modalità di intervento” del Regolamento Urbanistico.
- 2 - **Area di rispetto cimiteriale**
  - Nelle Tavole **a** e **b** “Usi del suolo e modalità di intervento” le aree di rispetto cimiteriale sono indicate con specifico simbolo.
  - Ai sensi del Testo Unico delle leggi sanitarie di cui al Regio Decreto 1265/34 come modificato dall'art. 28 della L.166/2002 è vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli elaborati del Regolamento Urbanistico.
  - All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso. Sono quindi ammessi, se non in contrasto con gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo IX delle presenti norme, i seguenti interventi:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

- ampliamenti con la percentuale massima del 10%;
  - cambio di destinazione d'uso.
- 3 - **Vincolo architettonico**
- Ai fini della specifica disciplina di tutela, i beni culturali vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono individuati con specifica campitura nelle Tavole **a** e **b** "Usi del suolo e modalità di intervento"
  - I beni soggetti a tale vincolo sono subordinati alle autorizzazioni dovute per legge.
- 4 - **Vincolo paesaggistico**
- Ai fini della specifica disciplina di tutela, le aree e gli edifici vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ovvero le aree ricadenti all'interno del Vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese* (codice id. 9052228) e *Zone del centro storico e zone circostanti* (codice id. 9052286) sono individuate con specifica campitura nelle Tavole **a** e **b** "Usi del suolo e modalità di intervento".
  - Le aree e gli edifici ricadenti all'interno di tale vincolo sono subordinati alle autorizzazioni dovute per legge.
- 5 - **Zona di rispetto pozzi e sorgenti**
- Relativamente alle zone di tutela assoluta e di rispetto di pozzi e sorgenti, individuate nelle Tavole d2 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi" del Piano Strutturale vigente, vale quanto indicato all'art.28 delle presenti norme.
- 6 - **Zona di rispetto dei corsi d'acqua**
- Relativamente alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vale quanto indicato all'art.26 delle presenti norme.

## TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO

### CAPO I TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI

#### Art. 7 - Sistema, Sottosistema e Ambito

- 1 - Per Sistema si intendono parti del territorio (spazi aperti ed edifici) alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.
- 2 - Sistemi, Sottosistemi e Ambiti stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative e individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento e dell'incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.
- 3 - I Sistemi coprono l'intero territorio comunale e individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I Sistemi si articolano in Sottosistemi.
- 4 - I Sottosistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un Sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.
- 5 - Gli Ambiti costituiscono una ulteriore suddivisione del Sottosistema ambientale e ne precisano ulteriormente le indicazioni di cui al precedente punto 2.

#### Art. 8 - Schema Direttore (SD)

- 1 - Per Schema Direttore si intende l'insieme dei criteri e delle prescrizioni riguardanti gli interventi programmati di conservazione, riqualificazione e/o trasformazione, come previsti al Titolo VII delle Norme del Piano Strutturale, legati da unitarietà tematica e relativi ad ambiti anche appartenenti a differenti Sistemi e Sottosistemi. Gli Schemi Direttori rappresentano ambiti nei quali viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che richiedono, pertanto, uno sviluppo progettuale particolarmente approfondito e dettagliato.
- 2 - Lo Schema Direttore è suddiviso in interventi attraverso i quali si stabiliscono criteri e prescrizioni da seguire nell'attuazione dei progetti.

#### Art. 9 Termini specifici

- 1 - *Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti*: per elementi costitutivi di un edificio o di uno spazio aperto debbono intendersi tutte le parti che per geometria, materiali utilizzati, soluzioni tecniche, architettoniche e rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definirne la forma e le caratteristiche.
- 2 - *Strutture accessorie leggere*: si definiscono tali quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma realizzate con materiali "leggeri" ed eco-sostenibili e destinate a soddisfare esigenze accessorie e di supporto ad attività di tempo libero, ai servizi di interesse generale e agli spazi verdi di uso pubblico, nonché di presidio ambientale del territorio. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo) devono essere tali da garantirne una facile rimozione nonché il ripristino dello stato originario dei suoli.

## CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 10 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Fatti salvi gli interventi edilizi in corso di esecuzione o per i quali sia già stato conseguito il prescritto titolo edilizio nell'attuazione del Regolamento urbanistico si applicano i parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al Regolamento regionale n. 64/2013.
2. Nei casi in cui il Regolamento esprima le quantità edificabili in funzione dei parametri previgenti trovano applicazione i coefficienti di raccordo di cui agli articoli che seguono.

### Art. 11 – Superficie utile lorda (Sul)

1. Le quantità edificabili per le destinazioni residenziale e turistico ricettivo sono valutate in termini di “Superficie utile lorda (Sul)” (come definita all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “superficie netta (SN)” (come definito all’art. 13 delle NTA previgenti).
2. Le quantità edificabili per la destinazione commerciale sono valutate in termini di “Superficie utile lorda (Sul)” (come definita all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “Superficie lorda di pavimento” (Slp) (come definito all’art. 15 delle NTA previgenti)
3. Detto parametro esprime la consistenza della costruzione rilevante ai fini urbanistici.

### Art. 12 - Superficie coperta (Sc)

1. Le quantità edificabili per la destinazione produttiva sono valutate in termini di “Superficie coperta (Sc)” (come definito all’art. 15 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “superficie coperta (Sc)” come definito dalle NTA previgenti; detto parametro esprime la consistenza della costruzione rilevante ai fini urbanistici.

### Art. 13 –Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

1. Le quantità edificabili accessorie ammesse dal R.U. per i singoli interventi edilizi, escluse dalla Sul, sono espresse in termini di “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” (come definito all’art. 13 del Regolamento Regionale 64/2013) in luogo del precedente parametro “superficie accessoria (Sa)” (come definito all’art. 14 delle NTA previgenti).
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione che non rileva ai fini urbanistici.
3. Le porzioni di edificio di seguito indicate definite all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013 “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” qualora eccedano le quantità di seguito indicate confluiscono nel computo della Sul per la sola parte eccedente la misura indicata.
  - a) le logge o portici fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - b) i balconi, fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - c) le terrazze prive di copertura fino ad un massimo del 25% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - d) le cantine fino *al perimetro esterno dell’ingombro del fabbricato*;
  - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;
  - f) i piani o locali sottotetto ad esclusione di quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della Legge regionale 08.02.2010 n.5 per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri fino ad un massimo del 35% della S.u.l. ammessa o esistente legittimata;

Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera a), b) e c), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 35% della sul ammessa o esistente legittimata. Le superfici accessorie, di cui sopra alla lettera e), e f), sono escluse dal computo della Sul fino ad un massimo cumulativo del 45% della Sul ammessa o esistente legittimata.

### Art. 14 - Coefficiente di incremento

Per la funzione residenziale, stante la differenza tra la previgente Sn e la Sul, nella quale sono compresi i muri esterni collocati dentro terra o fuori terra e le scale interne, la quantità di Sul consentita, quando il parametro è espresso dallo strumento urbanistico in Sn, è adeguata mediante applicazione del coefficiente di incremento pari a 1,30.



Per la funzione turistico-ricettiva, la quantità di Sul consentita, quando il parametro è espresso dallo strumento urbanistico in Sn, è adeguata mediante applicazione del coefficiente di incremento pari a 1,20.

Per la funzione commerciale, la quantità di Sul consentita è pari uguale a quella ammessa dallo strumento urbanistico in SIp non essendo necessaria l'applicazione del coefficiente di incremento.

#### **Art.15 - Pertinenze e area di pertinenza**

1. Sono pertinenze i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con edifici preesistenti, al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.
2. Le pertinenze sono sempre poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui ineriscono.
3. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano pertinenze, ma nuove costruzioni, gli interventi la cui superficie utile lorda ecceda il 20% di quella dell'edificio principale.
4. Costituiscono aree di pertinenza delle costruzioni quegli areali indicati sulla cartografia del R.U. quali sedi fisiche della sagoma planimetrica degli edifici ed a questi legati da rapporto di reciprocità.
5. Le pertinenze sono collocabili solo nei limiti dell'area di pertinenza come definita dal presente articolo. Gli stessi limiti devono essere rispettati da qualsiasi opera che abbiano relazione diretta con l'edificio (aree pavimentate, sistemazioni a verde non agricolo, ecc.).

#### **Art.16 – Volume (V)**

Il volume (V) dell'edificio è stabilito come all'art. 23 del Regolamento Regionale 64/2013 in luogo del precedente parametro "Volume" (come definito all'art. 16 delle NTA previgenti); detto parametro esprime la cubatura della costruzione rilevante ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 17 - Numero dei piani**

- 1 - L'altezza dell'edificio è indicata come numero di piani (n.) fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile e purché la quota del piano di calpestio del piano terra non sia superiore di ml. 1,50 sopra il livello del caposaldo.
- 2 - L'altezza limite dell'edificio, espressa in ml. è fornita dal prodotto del numero di piani prescritto, per l'altezza interna netta specificata dal successivo art. 18 Altezza degli edifici.
- 3 - Entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti, il numero di piani si intende relativo al fronte a valle.

#### **Art. 18 - Altezza degli edifici**

1. L'altezza d'interpiano è espressa in luogo del precedente parametro "Altezza interpiano" (come definito all'art. 20 c.1 delle NTA previgenti) in termini di "Altezza interna netta (Hin)" (come definita all'art. 19 del Regolamento Regionale 64/2013).
2. L'altezza interna netta (Hin) è stimata, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.
- 3 - Salvo diversa specifica prescrizione all'interno dei Sottosistemi P1 e P2 vale quanto segue:
  - l'altezza interna netta (Hin) negli edifici per attività industriali e artigianali è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima, pari a ml. 8,00;
  - nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), è ammessa, all'interno dell'altezza interna netta (Hin) consentita (ml.7,00) e a prescindere dal numero dei piani, la possibilità di realizzare spazi ad uso uffici tecnici e amministrativi e spazi espositivi connessi alle attività produttive;
  - per la messa in opera di carri-ponte o di altre attrezzature strettamente legate alla produzione l'altezza interna netta (Hin) tipo potrà essere elevata, esclusivamente per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, fino a ml. 11,00;
  - per la realizzazione di edifici ad uso direzionale, nel caso in cui il parametro relativo al dimensionamento sia espresso in superficie coperta (Sc), sono ammessi fino a tre livelli purché l'altezza massima complessiva non superi ml. 10,70;
  - nel caso di attività commerciali, se non diversamente specificato e nel caso in cui non viene indicato il numero dei piani, vale quanto specificato al comma 1 del presente articolo.
- 3 - Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non è stabilito un interpiano tipo,

considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

#### **Art. 19 - Indice di riequilibrio ecologico (Re)**

1. L'indice di riequilibrio ecologico è dato dal rapporto tra il numero di alberature di alto fusto da mettere a dimora all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento e la superficie di suolo impermeabilizzata.
2. Negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia ed ampliamento, il rispetto del riequilibrio ecologico (Re) dovrà prevedere un albero ogni 100 mq di superficie impermeabile, con specie autoctone da scegliere in relazione all'uso dell'area.
3. Nel caso in cui il numero di alberature risulti eccessivo l'Amministrazione Comunale, ove possibile e perseguendo le stesse finalità, indicherà il luogo alternativo per la piantumazione dell'eccedenza o in alternativa l'eventuale monetizzazione

#### **Art. 20 - Volumi tecnici e tecnologici**

Sono volumi tecnici i manufatti così definiti nell'Allegato "A", parte II, del Regolamento Regionale 64/2013. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento Regionale 64/2013, i volumi tecnici non sono computati ai fini della Sul e della Snr, fatta eccezione per quelli espressamente indicati allo stesso art. 13, comma 3, lettera "c", che sono da computarsi ai fini della Snr.

#### **Art. 21 - Tolleranze di costruzione**

- 1 - Nell'esecuzione degli interventi edilizi sono ammesse le tolleranze di costruzione di cui al comma 2 rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo. Le tolleranze di costruzione non si applicano alle distanze tra edifici, dalle strade, dai confini ed alle misure minime in materia di sicurezza, accessibilità e igiene.
- 2 - Sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione:
  - per lunghezze fino a ml. 2,00±2%;
  - per lunghezze superiori a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00±1%;
  - per lunghezze superiori a ml. 6,00±0,5%;
  - per altezze fino a ml. 5,00±1%;
  - per altezze superiori a ml. 5,00±0,5%.

#### **Art. 21 bis - Requisiti specifici**

1. In relazione alla destinazione funzionale, i parametri ed i requisiti igienico-sanitari minimi dei locali sia per i nuovi edifici che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti in conformità con il DM 5/7/1975.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, diversi dalla demolizione e ricostruzione e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di superfici ed altezze inferiori a quelle prescritte nel comma precedente solo se l'intervento non ne comporta la riduzione, non ne modifica lo stato di fatto e a condizione che le eventuali mutazioni di uso non ne comportino il peggioramento della situazione preesistente, fatte salve le innovazioni tecniche, impiantistiche e di adeguamento strutturale previste per legge.
3. Il rapporto fra la superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere, comunque, inferiore ad 1/14.

## **PARTE II – PRESCRIZIONI GENERALI DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA**

### **TITOLO III CRITERI E INDIRIZZI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

#### **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 22 Condizioni generali alla trasformazione**

- 1 - Le norme di cui al presente Titolo definiscono le condizioni per le trasformazioni del territorio comunale derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Regolamento Urbanistico redatta secondo le modalità indicate dalla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.
- 2 - Sono soggette alla disciplina delle seguenti norme tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione o infrastrutture e, comunque, tutte le tipologie di intervento di cui alla presente Variante al Regolamento Urbanistico.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico promuove e garantisce la tutela delle risorse essenziali del territorio in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/2014. Nessuna delle risorse essenziali del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Sono risorse essenziali del territorio di Casole d'Elsa, di cui deve essere garantita la tutela: aria, acqua, suolo, ecosistemi, sistemi degli insediamenti, paesaggio, sistemi infrastrutturali e tecnologici.
- 4 - In base agli esiti della VAS, le previsioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato sono le seguenti:
  - il consumo di suolo non urbanizzato;
  - le nuove infrastrutture per la mobilità;
  - i nuovi impianti tecnologici, gli impianti e le reti di trasporto energetico e di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami e per la raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;
  - i servizi e attrezzature di progetto;
  - i progetti di ricerca geotermica;
  - le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;
  - le aree di nuovo impianto, di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici;
  - gli interventi nelle aree specialistiche produttive e di ripristino ambientale che interessano cave o discariche dismesse;
  - aumento delle superfici utili lorde degli edifici, se comportano aumento di volume, del numero di unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - interventi che comportano la nuova edificazione.Tali tipologie di intervento, siano essi interventi diretti o soggetti a piani attuativi, devono contenere una relazione tecnica contenente una valutazione che verifichi il rispetto delle norme descritte nei Capi seguenti di cui al presente Titolo nonché l'esistenza e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio, quali:
  - la disponibilità della risorsa idrica e l'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico, nonché la messa in atto di misure per il risparmio idrico e per la riduzione degli sprechi;
  - la depurazione, attraverso l'allacciamento alla pubblica fognatura oppure, nelle zone non servite, la realizzazione di una soluzione depurativa alternativa;
  - l'assenza di interferenze con eventuali vincoli storico-architettonici, paesaggistici o altri vincoli ambientali;
  - il controllo e la riduzione e/o la eliminazione delle emissioni di inquinanti nel rispetto delle leggi vigenti;
  - l'esistenza o la realizzazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti (urbani e/o speciali);
  - il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, quando possibile e in relazione al tipo di intervento e nel rispetto della normativa vigente;
  - l'adeguatezza delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità;
  - la misura degli indicatori di monitoraggio ambientale interessati dall'intervento contenuti nel Rapporto ambientale della Variante, finalizzati al monitoraggio delle previsioni.

## CAPO II ACQUA

### Art. 23 - Riduzione dei consumi idrici

- 1 - Per ogni tipologia di intervento, al fine di garantire la tutela ed il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico, devono trovare applicazione le disposizioni riportate di seguito; tali interventi devono comunque risultare coerenti con le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque (Regione, Gestore del servizio idrico integrato, Autorità di Bacino) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela delle della qualità delle acque, Piani di ambito, Piano di bacino).
- 2 - Prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi di costruire devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che, valutate le opere in tutto o in parte a carico dei soggetti che operano la trasformazione, garantiscano la fornitura idrica (150 litri pro-capite per abitante insediabile).
- 3 - Ai fini della razionalizzazione dei consumi di acqua per ogni nuova trasformazione dovranno essere rispettate le condizioni che seguono, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi.
  - raccolta e impiego delle acque meteoriche almeno per l'uso irriguo dei giardini di proprietà e pertinenziali, anche mediante la realizzazione di apposite cisterne di accumulo;
  - prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario;
  - effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
  - prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi e apparecchiature per il risparmio idrico (rubinetteria e water con sistemi di riduzione di flusso);
  - scegliere le eventuali essenze arboree ed arbustive ed il manto erboso poco idroesigenti, tali da contenere/eliminare i consumi idrici per irrigazione.

Per gli edifici esistenti gli stessi provvedimenti si applicheranno nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

La dimostrazione dei requisiti e le soluzioni proposte per adempiere alle disposizioni di cui ai punti precedenti dovranno essere documentate ed evidenziate nella relazione tecnica di corredo all'intervento.

- 4 - In particolare, per le trasformazioni che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni sarà tenuto a:
  - valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
  - valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo locale;
  - verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili; l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni; l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;
  - dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

Anche le valutazioni e le verifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere opportunamente documentate in una specifica relazione tecnica di accompagnamento all'intervento.

### Art. 24 - Gestione e recupero delle acque reflue

- 1 - Con il fine di concorrere alla protezione, al miglioramento ed al ripristino della qualità delle acque superficiali e sotterranee, per ogni categoria di intervento devono trovare applicazione le disposizioni riportate di seguito, che potranno essere comunque integrate ed aggiornate sulla base delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque

(Regione, Gestore del servizio idrico integrato, Autorità di Bacino dell'Ombrone) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale di tutela delle della qualità delle acque, Piani di ambito, Piano di Bacino).

- 2 - In sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:
  - valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione ed il suo impatto in relazione alla necessità complessiva di depurazione;
  - dare atto, acquisendo il parere della competente autorità di gestione, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, valutando la scelta tra il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati ovvero il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione, fitodepurazione), tenendo conto anche della vulnerabilità idrogeologica del sito;
  - garantire in ogni caso l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo la totale impermeabilizzazione delle condutture, il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore, la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate come definite dalla vigente normative in materia.
- 3 - In particolare, per quanto riguarda la fognatura e la capacità depurativa, ogni intervento che preveda un aumento del carico urbanistico e/o insediativo in aree non servite da pubblica fognatura, si dovrà prevedere la contestuale realizzazione di opportuni sistemi autonomi di trattamento dei reflui scaricati, dimensionati per il rispetto della normativa vigente. Inoltre, nelle zone servite da fognature miste, per i nuovi insediamenti o per insediamenti esistenti oggetto di interventi di manutenzione straordinaria degli scarichi o ristrutturazione edilizia degli immobili, le acque reflue prodotte dovranno essere raccolte con fognature separate. Dovrà essere dunque effettuata una raccolta delle acque nere separata da quelle di dilavamento meteorico.

#### **Art.25 - Gestione delle acque meteoriche**

- 1 - Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, gli interventi di pianificazione attuativa o di progettazione devono prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, idonei sistemi di raccolta ed impiego delle acque meteoriche per gli usi compatibili secondo la normativa vigente; Faranno eccezione le acque meteoriche dilavanti contaminate delle aree industriali come definite dalla vigente normativa regionale in materia.
- 2 - Le coperture dei tetti dovranno quindi essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso eventuali cortili interni e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

#### **Art. 26 Tutela dei corsi d'acqua**

- 1 - Si confermano ed attuano i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36, commi 3-6, della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72 e della L.R. 21/2012 "Disposizioni Urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua". Le misure riguardano il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT e comunque sui corsi d'acqua ricompresi nel reticolo delle acque superficiali di riferimento dei P.A.I. vigenti.
- 2 - Non sono consentiti i tombamenti dei corsi d'acqua se non nelle eccezioni espresse al comma 2 dell'Art. 1 della L.R.21/2012.
- 3 - Sono consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, le trasformazioni morfologiche dei corsi d'acqua a condizione che sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque e comunque il non aggravio del rischio idraulico derivanti dalla realizzazione dell'intervento.
- 4 - Previa autorizzazione dell'Autorità idraulica competente, e con le limitazioni espresse ai commi 3, 4 e 5 dell'Art.1 della L.R. 21/2012, sono escluse dal divieto di cui al comma 1:

- e reti dei servizi essenziali non diversamente localizzabili, limitatamente alla fascia dei dieci metri, e le opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- le opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- le opere connesse alle concessioni di sfruttamento delle acque rilasciate ai sensi del regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, le opere di adduzione e restituzione idrica;
- gli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica all'interno delle fasce di cui al comma 1;
- i manufatti e la manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti già in regola con le disposizioni vigenti.

#### **Art. 27 - Regimazione delle acque superficiali**

- 1 - Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.
- 2 - All'interno del corpo idrico è vietata, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia verso l'associazione climax, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.
- 3 - I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

#### **Art. 27.1 - Casse di espansione**

- 1 - Potrà essere prevista la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.
- 2 - La posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.
- 3 - In esse sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminatrici e impianti da arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

#### **Art. 27.2 - Canalizzazioni agricole**

- 1 - Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
- 2 - È vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
- 3 - È vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 m da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti. Tali fasce dovranno essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

#### **Art. 27.3 Intubamenti**

- 1 - Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi.
- 2 - In via eccezionale potranno essere consentiti interventi di interramento e intubamento, correlati a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito. In tali casi l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:
  - all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte.

- gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato.
  - la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.
- 3 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 2 della L.R. 21 2012.

#### **Art. 27.4 Argini**

- 1 - I nuovi argini che dovranno essere messi in opera sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
- 2 - L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.
- 3 - È vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini.
- 4 - Devono essere comunque privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.
- 5 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 3, 4, 5 della L.R. 21 2012.

#### **Art. 27.5 Guadi**

- 1 - 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.
- 2 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 3, 4, 5 della L.R. 21 2012.

#### **Art. 28 - Pozzi, sorgenti e punti di presa**

- 1 - Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena e del D.lgs. 152 / 2006, il RU si propone di:
  - tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
  - tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.
- 2 - La zona di tutela assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti, che deve avere un'estensione di almeno 10 mt. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
- 3 - La Zona di Rispetto (ZR) si estende per un raggio non inferiore ai 200 mt. dal punto di captazione. Nelle ZR dei pozzi e sorgenti, sono vietati:
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- 4 - Nelle Zone di protezione (ZP) della falda:
  - sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
  - gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
  - devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di

intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

- 5 - Alle zone di salvaguardia di cui ai commi 2, 3 e 4 si applicano le prescrizioni e limitazioni per le aree sensibili di classe 1 di cui all'art.10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

#### **Art. 29 - Disciplina delle Aree Sensibili**

- 1 - È recepita completamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi.
- 2 - Nelle aree sensibili di classe 1 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.2 della Discipline del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010)
- 3 - Nelle aree sensibili di classe 2 valgono tutte le prescrizioni espresse all'Art. 10 par. 10.1.3 della Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010).
- 4 - Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti in aree sensibili di classe 1 e 2 dovranno essere preceduti da indagini geognostiche atte a determinare la presenza e la profondità della falda acquifera, al fine di determinare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di salvaguardia degli acquiferi di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.



## CAPO III ARIA

### Art.30 - Riduzione dell'inquinamento atmosferico

- 1 - Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e siano assicurati gli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative in materia.
- 2 - Per ogni tipologia di intervento, il controllo delle emissioni in atmosfera dovrà quindi essere attuato attraverso una valutazione dell'applicabilità delle seguenti azioni:
  - ridurre i consumi di combustibile attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica del sistema edificio-impianto, ovvero tramite azioni a livello progettuale/costruttivo e di esercizio e manutenzione del sistema;
  - adottare combustibili che abbiano fattori di emissione limitati, intendendo per fattore di emissione il rapporto tra massa di inquinante emesso ed energia termica sviluppata dalla combustione;
  - selezionare componenti degli impianti termici a ridotta emissione di inquinanti (ad esempio bruciatori a bassa emissione di NOx);
  - adottare, se tecnicamente ed economicamente sensato, sistemi di abbattimento degli effluenti;
  - utilizzare, dove tecnicamente ed economicamente possibile, fonti di energia rinnovabile per soddisfare la domanda delle utenze termiche ed elettriche;
  - evitare o limitare l'utilizzo di sistemi di condizionamento estivo.
- 3 - Tutti i nuovi interventi nelle aree per la produzione e per i servizi tecnologici, dovranno comunque essere subordinati alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili. In particolare, dovranno essere individuate idonee misure per l'abbattimento delle emissioni e degli scarichi gassosi riguardo alle seguenti tipologie di intervento:
  - tutte le aree soggette a nuova edificazione destinate a specifiche utilizzazioni che comportino un notevole afflusso di persone, come le strutture di vendita o gli spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione;
  - trasferimenti di funzioni che possono comportare un incremento dei flussi di traffico ed un incremento delle emissioni inquinanti.Per perseguire tali obiettivi il soggetto avente titolo deve valutare:
  - i volumi di traffico indotto e le conseguenti emissioni in atmosfera generate;
  - la possibilità di realizzare specifiche misure finalizzate alla riduzione dei flussi di traffico veicolare indotto,
  - provvedere a misure di mitigazione e di abbattimento delle pressioni sul sistema aria (dispositivi di abbattimento delle emissioni, interventi di isolamento acustico degli edifici, ecc.).

### Art.31 - Riduzione dell'inquinamento acustico

- 1 - L'ammissibilità di ogni categoria di intervento deve fare riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia e in particolare:
  - dovrà essere valutata la compatibilità dell'intervento con la relativa classe acustica dell'area di interesse e delle aree adiacenti in base al vigente Piano comunale di classificazione acustica;
  - si dovrà produrre una valutazione previsionale del clima acustico (ai sensi della Legge 447/95 e L.R. 89/98 e ss.mm.ii.) delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani; nuovi insediamenti residenziali prossimi alle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti (D.P.R. 30.03.2004 n. 142 e D.P.R. 18.11.1998 n. 459 e ss.mm.ii.), discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi. Le misure ed il monitoraggio dovranno essere eseguiti da tecnici competenti iscritti all'apposito albo.
- 2 - Nei casi di trasformazioni non conformi alla classe acustica corrispondente, o che comunque tali da non garantire il rispetto dei valori limite, al fine di ridurre l'esposizione al rumore della popolazione, sarà necessario prevedere l'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali idonei a contenere i livelli di inquinamento acustico sia in fase di esercizio che di cantiere, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche, la riduzione delle velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti.

### **Art.32 - Riduzione dell'inquinamento elettromagnetico**

- 1 - Nel caso siano previste nuove stazioni radio base per la telefonia cellulare e/o impianti di tele-radiocomunicazioni o la realizzazione di linee in alta e media tensione aeree o interrate, cabine di trasformazione o sottostazioni elettriche, deve essere predisposta idonea documentazione tecnica e/o effettuate idonee verifiche del livello di campo magnetico e di campo elettrico da eseguirsi secondo le indicazioni fornite dalla normativa vigente in materia. Per l'effettuazione delle valutazioni preventive dovranno essere predisposte adeguate planimetrie che evidenzino la localizzazione degli impianti in relazione a potenziali recettori sensibili e dovranno essere utilizzati opportuni modelli previsionali per stimare il livello di campo elettromagnetico atteso con la realizzazione dell'impianto.
- 2 - Le strategie progettuali che dovranno essere prese in considerazione per minimizzare l'esposizione degli individui ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, dovranno:
  - verificare preventivamente il livello dei campi elettrici e magnetici che saranno presenti tramite misurazione e simulazione;
  - evitare la localizzazione di stazioni e cabine primarie in aree adiacenti o all'interno al sito di progetto e delle cabine secondarie (MT/BT) in spazi esterni in cui è prevedibile la presenza di individui per un significativo periodo di tempo;
  - mantenere una fascia di sicurezza dagli elettrodotti realizzati con conduttori nudi in modo da ottenere esposizioni trascurabili ai campi magnetici a bassa frequenza in luoghi di permanenza prolungata;
  - impiego di linee elettriche ad alta e media tensione in cavo interrato con geometria dei cavi a "trifoglio"; il tracciato della linea deve essere debitamente segnalato e non adiacente agli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui;
  - impiego di linee aeree compatte per la distribuzione ad alta tensione;
  - impiego di linee in cavo aereo per la distribuzione a media tensione.
- 3 - In ogni caso, la scelta della collocazione, le modalità con cui effettuare le valutazioni preventive, il controllo ed il monitoraggio, la verifica dell'idoneità di nuovi impianti radio-base e dei tracciati degli elettrodotti, dovranno comunque essere conformi alle indicazioni ed alle prescrizioni che dovranno essere concordate con ARPAT e con l'azienda USL di riferimento.

4-Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli impianti per la telefonia mobile e gli elettrodotti dovranno prevedere, in fase di progettazione, particolari misure onde evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali presenti. In particolare, l'ammissibilità di ogni intervento relativo a nuovi impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto o la trasformazione dell'energia, e per le telecomunicazioni, sarà quindi condizionata anche alla predisposizione di una specifica valutazione degli effetti paesaggistici secondo quanto previsto dall'articolo relativo alla salvaguardia dei caratteri paesaggistici delle presenti Norme.

## CAPO IV SUOLO E SOTTOSUOLO

### Art.33 - Riduzione delle superfici impermeabilizzate

- 1 - Per ogni tipologia di intervento che implica occupazione di nuovo suolo deve essere previsto l'impiego di sistemi che favoriscano:
  - la creazione di fondi calpestabili/carrabili filtranti (ad esempio, prati armati o superfici in ghiaia con l'utilizzo di elementi prefabbricati di forma alveolare, pavimentazioni filtranti) in alternativa a lavori di cementificazione ed asfaltatura tradizionale;
  - la possibilità di mantenere un'alta capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestabilità/carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque (ad esempio mediante l'utilizzo di canali filtranti).
- 2 - La limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale dovrà essere perseguita adottando modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque per tutti i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
- 3 - È vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno.
- 4 - Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta dovrà comunque essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.
- 5 - Nella realizzazione di tutti i tipi di impianto artificiale si dovrà comunque minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- 6 - Nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, dovranno essere previste sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.
- 7 - E' vietato in ogni caso interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e della rete scolante minore senza prevedere un riassetto ed aver garantito un recapito finale per le acque di scorrimento intercettate.

### Art.34 - Riduzione dell'inquinamento del suolo

- 1 - Gli interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso nei siti potenzialmente inquinati, sono vincolati alla presentazione di uno studio comprensivo degli accertamenti e delle indagini preliminari sul suolo e sottosuolo e nelle acque sotterranee. L'ammissibilità di ogni categoria di intervento prevista deve quindi fare riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di bonifica. In particolare si dovrà:
  - individuare le potenziali forme di inquinamento pregresse che possono aver interessato l'area di intervento, procedendo ad una mappatura e descrizione delle eventuali fonti inquinanti presenti che ne evidenzino intensità, estensione ed eventuali possibili linee di propagazione;
  - procedere ad una analisi storica sui preesistenti usi del suolo dell'area di intervento: l'analisi consiste nella ricerca quanto più esaustiva possibile di tutti i possibili usi agricoli, edilizi ed industriali per cui l'area ed i dintorni sono stati utilizzati nel passato più o meno prossimo. Ogni singolo utilizzo va quindi documentato, sia dal punto di vista della distribuzione spaziale, sia dal punto di vista della durata temporale che delle attività ivi tenute. Per ogni specifica attività antropica, pregressa o in atto, va valutato se sussiste la possibilità che nelle diverse matrici (suolo - sottosuolo - acque superficiali - acque sotterranee) siano presenti sostanze contaminanti in concentrazioni tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito. Qualora, vengano rilevate attività o situazioni che presentano potenziali rischi di inquinamento avvenuto o in corso, dovranno essere effettuate specifiche forme di analisi, in funzione del tipo di inquinante e della relativa modalità di diffusione.Nel caso che il sito presenti livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche

del suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito, si dovrà provvedere comunque allo sviluppo di un progetto di bonifica ai sensi della normativa di settore vigente.

- 2 - Fermo restando quanto previsto dalla specifica normativa di settore, per le categorie di intervento relative alle aree per impianti tecnologici, per la produzione e delle aree per i servizi tecnologici, dovranno essere comunque previste le seguenti verifiche:
  - illustrazione delle fasi di lavorazione più suscettibili di possibili inquinamenti del suolo durante la fase di esercizio;
  - indicazioni delle misure adottate per la prevenzione ed il controllo di possibili sversamenti, abbandono di imballaggi con residui di sostanze inquinanti, smaltimento dei residui di lavorazione; altre indicazioni inerenti i sistemi di controllo delle concentrazioni di sostanze potenzialmente inquinanti in prossimità di percorsi carrabili, parcheggi e aree di raccolta dei rifiuti;
  - verifica dell'opportunità di una adeguata separazione tra i percorsi pedonali e gli spazi di sosta ed i percorsi carrabili ed i parcheggi.
- 3 - Gli studi e le verifiche effettuate, dovranno comunque essere conformi alle indicazioni ed alle eventuali prescrizioni che dovranno essere concordate da ARPAT e dall'azienda USL di riferimento.

#### **Art.35 - Stabilizzazione dei versanti collinari**

1. I terrazzamenti dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
2. Nelle aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

#### **Art.36 - Mantenimento della fertilità naturale del suolo**

- 1 - Nelle aree agricole dovranno essere favoriti quegli ordinamenti colturali che compatibilmente con le esigenze produttive garantiscano nel tempo la maggiore continuità di copertura vegetale del suolo e la reintegrazione della sostanza organica ai fini di trasmettere alle generazioni future la fertilità naturale nella sua integrità.

#### **Art.37 - Bacini di accumulo**

- 1 - Nelle nuove aree destinate ad attività industriali e artigianali, e negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di insediamenti industriali e artigianali compresi nei sottosistemi P1 e P2, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a 500 mq. le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- 2 - I bacini di accumulo, relativi ai nuovi manufatti, dimensionati in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno centennale, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione.
- 3 - I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm. d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.
- 4 - I bacini di accumulo non sono computati ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione.

#### **Art.38 - 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.

2 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 4 della L.R. 21 2012.

#### **Art.39 - Sottopassi e botti**

- 1 - I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte.
- 2 - Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.
- 3 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 4 della L.R. 21 2012.

#### **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 di almeno 40 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.
- 2 - Valgono le disposizioni di cui all'Art.1 comma 4 della L.R. 21 2012.

#### **Art.41 - Sbancamenti, scavi e rinterri**

- 1 - La gestione e l'utilizzo dei materiali da scavo quali prodotti di sbancamento durante la realizzazione di un'opera è regolamentata dal D.M. 161/2012.
- 2 - Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo.
- 3 - Ogni azione che comporti modifica all'assetto planialtimetrico del suolo, la realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) anche temporanei, con fronti verticali o subverticali, dovrà essere effettuata tramite la presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto, nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti e/o il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali tramite rinverdimento delle superfici e opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- 4 - Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno che non rientrano nell'articolo 136, comma 1 lettera d) della L.R. 65/2014 sono consentiti solo nel caso in cui non determinino aumento del livello di pericolosità in aree contermini.
- 5 - Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno.

#### **Art.42 - Costruzioni interrato**

- 1 - Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Per gli interventi che ricadono in aree sensibili di classe 1 o 2, il livello della falda dovrà essere monitorato in modo da rispettare i vincoli alle escavazioni in dette aree espresse agli articoli 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP2010.
- 2 - Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
- 3 - Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrato, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.
- 4 - Nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

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

#### **Art.43 - 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 dovranno essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti.
- 5 - I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino dello strato fertile e la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.

#### **Art.44 - Fognature**

- 1 - All'interno dell'area di pertinenza degli interventi di nuova realizzazione della rete fognaria, dovranno essere previste adeguate sistemazioni a verde, con funzione di "filtro" rispetto agli eventuali nuclei abitati presenti nelle vicinanze, che tengano di conto il contesto di riferimento.

## CAPO V PAESAGGIO ED ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA

### Art.45 - Salvaguardia dei caratteri paesaggistici

- 1 - Al fine della conservazione e del mantenimento dei valori paesaggistici del territorio, le caratteristiche tipologiche-morfologiche e cromatico-materiche di ogni intervento nel suo complesso (edifici, impianti tecnologici ed energetici e sistema di spazi aperti) devono dimostrare un buon adattamento all'ambiente (urbano o rurale) in cui si inseriscono. In particolare:
  - al di fuori dei centri urbani, per qualsiasi intervento di trasformazione degli assetti territoriali (riconfigurazione funzionale e morfologica anche attraverso interventi di sostituzione, di parti del tessuto urbano e/o di parti del territorio aperto, realizzazione di complessi edilizi in aree libere, realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture), dovranno essere attuate strategie volte alla minimizzazione dell'impatto visivo-percettivo, salvaguardando le componenti della tessitura agraria consolidata e tradizionale (sistemazioni idraulico-agrarie, rete scolante, elementi arborei ed arbustivi non colturali, vecchie sistemazioni colturali anche residuali e filari arborei ed arbustivi, ciglionamenti, viabilità podereale e rete sentieristica) ed attraverso l'uso di materiali legati alla tradizione storica e ad elementi tipologici caratteristici del luogo;
  - nei principali nuclei urbani qualsiasi intervento che riguarderà gli insediamenti esistenti (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione di completamento, riferibili sia agli edifici che alle pertinenze esterne) o la realizzazione di nuova edificazione dovrà essere realizzato con materiali e tecniche costruttive che risultano compatibili con gli stessi utilizzati in origine per la sua costruzione; ogni intervento proposto dovrà utilizzare colori legati alla tradizione storica. Nelle nuove edificazioni occorrerà armonizzare forme, materiali, tipologie edilizie, con quelli che hanno costituito le caratteristiche di quel luogo nel suo processo storico-evolutivo. Gli interventi di completamento in ambito urbano dovranno inoltre essere finalizzati: alla ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree in margine al centro storico e per le aree di interfaccia città/campagna; alla riduzione degli effetti di frangia, per gli insediamenti storicizzati collinari, mediante azioni di riqualificazione degli abitati, mitigazione o salvaguardia sui margini a verde dell'abitato, con esiti di tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate; alla salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei manufatti, delle specie, dei biotopi e dei geositi garantendo la trasmissione alle future generazioni delle tracce storiche, della cultura dei luoghi e degli stessi valori.
- 2 - Ogni trasformazione dovrà adottare scelte progettuali che garantiscano la consequenzialità con il contesto paesaggistico di riferimento attraverso:
  - integrazione morfologica: risultati compositivi (tipologie, forme, colori, materiali) armonici evitando contrasti non qualificanti e disomogeneità con il contesto; giusta proporzione tra i volumi e gli elementi dimensionali esistenti nell'intorno; idonea articolazione funzionale e dei rapporti tra gli spazi residenziali e quelli accessori e di servizio; salvaguardia e continuità morfologica e strutturale degli aspetti che caratterizzano il contesto circostante;
  - integrazione tipologica: schemi tipologici (tipologia insediativa), articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali che attenuano la percezione del nuovo;
  - soluzioni integrate degli impianti tecnologici: identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse; installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva.
- 3 - Le prestazioni qualitative di ogni intervento dovranno quindi risultare coerenti e non peggiorative rispetto alla percezione delle caratteristiche paesaggistiche del luogo. In particolare, per ogni trasformazione dovrà essere opportunamente verificata la coerenza con i valori e gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana e con le indicazioni relative alle unità di paesaggio di cui al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena.
- 4 - In coerenza con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT approvato con DCR 37/2015), tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che ricadono all'interno del vincolo paesaggistico denominato Zona del versante

ovest della Montagnola senese dovranno garantire che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);
- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

#### **Art.46 - Salvaguardia dei caratteri naturalistici**

- 1 - Allo scopo della conservazione e del mantenimento dei valori naturalistici del territorio e con l'obiettivo complessivo di preservare e valorizzare i caratteri di ecodiversità e biodiversità del contesto ambientale presente, sono ammessi unicamente interventi tali da non alterare la disposizione areale, la complessità e la qualità degli ecotopi diffusi nel mosaico territoriale.
- 2 - Ogni intervento di trasformazione dovrà quindi garantire la tutela dei valori naturalistici di contesto attraverso:
  - il mantenimento e l'implementazione della diversità quantitativa degli ecotopi presenti, valorizzando i diversi assetti vegetazionali in modo da preservare le fitocenosi presenti con particolare attenzione a:
    - la gestione dei soprassuoli boschivi, diffusi arealmente per lo più lungo i fondovalle o presso i declivi dei versanti collinari che dovrà ispirarsi a criteri e modalità di controllo volte, in primo luogo, al contenimento delle specie alloctone infestanti (in special modo la *Robinia pseudacacia*) e all'evoluzione verso i rispettivi livelli climatici in modo da implementare anche la diversità biologica delle cenosi.
    - le formazioni erbacee mantenendo le cenosi prative connesse all'attività storica di pascolo ed eventuali affioramenti di popolazioni di valore ambientale, evitando che l'estensioni dei seminativi sostituiscano le formazioni originarie;
    - siepi e fasce boscate che, anche in contesti non ripari, bordano i confini dei campi e si dispongono ai margini dei fossi minori o anche lungo strade e sentieri. La loro continuità dovrà essere garantita attraverso interventi di piantumazione di esemplari arborei a colmare le discontinuità presenti contribuendo al mantenimento di un ecomosaico diversificato e irregolare in modo che gli ecotopi siano interconnessi e alternati con sufficiente variabilità territoriale;
    - le formazioni arboree riparie connesse allo sviluppo della rete idrografica per le quali valgono in generale le prescrizioni pertinenti ai soprassuoli boschivi (sono i corridoi, fra l'altro, in cui si hanno le maggiori ingressioni di *Robinia pseudacacia*) ed in particolare indirizzi volti al mantenimento della loro struttura intrinseca.
- 3 - Nella scelta delle specie vegetali arboree ed arbustive idonee per ogni intervento di piantumazione connesso a opere di urbanizzazione o valorizzazione paesaggistica, dovranno essere preferite specie autoctone e selezionate fra quelle in grado di avere i massimi risultati in termini di sintesi fra ecologia e estetica, in ogni caso non utilizzando mai specie alloctone infestanti.
- 4 - Per ogni tipologia di intervento che andrà ad interessare direttamente specie vegetali e animali rare e d'interesse regionale ai sensi della normativa di settore presenti nel territorio comunale, oltre ai principi di gestione naturalistica di cui ai punti precedenti, dovranno essere previsti accorgimenti volti alla tutela privilegiata degli esemplari o alla conservazione e implementazione dei loro habitat specifici:
  - dovranno prevedersi interventi di difesa della flora protetta, degli individui arborei di pregio, di contenimento delle eventuali infestanti e di controllo delle operazioni di taglio nei boschi cedui;
  - dovranno prevedersi interventi atti a garantire la tutela della fauna protetta ed attivate azioni di monitoraggio puntuale delle popolazioni presenti.



#### **Art.46.1 - Boschi**

- 1 - Ai sensi della normativa vigente, i boschi sono sottoposti a tutela integrale. Per il taglio e l'utilizzazione dei boschi si fa riferimento ai vigenti indirizzi forniti dal Corpo Forestale dello Stato.
- 2 - Per tutte le aree boschive è previsto un ambito di tutela di 15 ml. (ridotto a 8 ml. solo in caso di contiguità con terreni coltivati) misurati a partire dal loro perimetro (se è presente il mantello del bosco, questo ambito si calcola a partire dal suo margine). All'interno dell'ambito di tutela sono vietate:
  - le lavorazioni del suolo che in profondità possano raggiungere gli apparati radicali delle essenze arboree e arbustive del bosco;
  - le arature con profondità maggiori di 40 cm;
  - la messa a dimora di essenze non autoctone;
  - le opere di qualsiasi tipo che comportino escavazioni di terreno o abbattimento di essenze arboree e arbustive che non siano autorizzate preventivamente dalle autorità competenti.
- 3 - Nelle aree boscate sono ammesse le normali pratiche selvicolturali che dovranno essere improntate a criteri naturalistici, salvaguardando le specie vegetali arboree ed arbustive autoctone che tendono a rinnovarsi spontaneamente anche all'interno dei rimboschimenti ed evitando di ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone. Sono prescritti inoltre:
  - il mantenimento dei sentieri esistenti e dei viali parafuoco;
  - il taglio delle specie infestanti, dei rovi e delle specie arboree, ad esclusione di quelle protette dalla legislazione vigente.
  - il recupero e la sistemazione dei sentieri antichi e delle strade esistenti nel rispetto delle dimensioni originarie, previa richiesta di autorizzazione da inoltrare agli organismi competenti;
  - la realizzazione, previa valutazione di inserimento paesistico, di specchi d'acqua con finalità antincendio.
- 4 - Le aree boscate non possono essere ridotte di superficie; sono pertanto vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, fatti salvi gli interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Sono inoltre vietati:
  - il pascolo caprino;
  - l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 uba (unità bovina adulta) per più di sei mesi all'anno;
  - la costruzione di infrastrutture per la mobilità ed impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue; l'alterazione delle tipologie vegetazionali esistenti tramite l'eliminazione degli esemplari arborei adulti e l'introduzione di specie estranee al tipo di bosco;
  - la ceduzione dei boschi siti su versanti con acclività superiore al 100% (45°) e con scarso grado di copertura dello strato arbustivo-arboreo.
- 5 - Nei boschi d'alto fusto sarà evitato il taglio a raso e favorito lo sviluppo delle specie spontanee. Saranno inoltre promosse iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale.
- 6 - Nelle aree rimboschite da più di 10 anni e nei boschi di caducifoglie rinfoltiti con le conifere da più di 10 anni saranno favoriti interventi di diradamento e spalcatura delle conifere, allo scopo di favorire lo sviluppo della vegetazione forestale autoctona.

#### **Art.46.2 - Siepi**

- 1 - Sono siepi le formazioni vegetali di origine naturale o seminaturale formate da diversi strati di vegetazione.
- 2 - E' vietata la posa a dimora di specie diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario. In caso di sostituzione di elementi esistenti sono da privilegiare siepi plurispecifiche, con notevole complessità strutturale interna e a maggior grado di copertura.
- 3 - Si suggerisce l'adozione di specie a legno pregiato o piante tartufigene, specie produttrici di bacche eduli per la fauna selvatica, di arbusti che danno assortimenti legnosi di piccole dimensioni ma con un proprio mercato (vimini, paleria piccola, piccolo artigianato).

#### **Art.46.3 - Vegetazione ripariale**

- 1 - È vegetazione ripariale la vegetazione dei corsi d'acqua, con particolare riferimento a quella compresa all'interno dei Subsistemi V3 e V4.
- 2 - Sulla vegetazione ripariale sono consentiti i seguenti interventi:

- sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
  - ceduzione secondo i turni previsti per legge;
  - taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente.
- 3 - Sono invece vietati:
- gli interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
  - l'introduzione di specie estranee al contesto e/o infestanti;
  - l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
  - la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.
- 4 - Per evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali con acqua e fango dovuti per lo più alla omessa manutenzione dei corsi d'acqua sono comunque indispensabili interventi di pulizia e mantenimento dei fossi, da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati, attraverso:
- ripulitura degli alvei da rovi, canne, specie infestanti, specie arboree, con esclusione di quelle protette, e da ogni altro materiale;
  - regimazione delle acque di sgrondo dei campi;
  - arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto di spessore compreso tra 2 e 4 ml.

**Art.46.4 - Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare**

- 1 - Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione.
- 2 - A tutela del paesaggio agrario e per favorire il rinnovo spontaneo degli elementi arborei sparsi, l'approvazione comunale all'abbattimento degli esemplari arborei sarà subordinata all'accettazione, da parte del richiedente l'intervento, di una clausola che preveda la tutela delle condizioni di crescita di altre piante della stessa specie, scelte tra quelle nate da seme nelle vicinanze dell'esemplare abbattuto.
- 3 - Nel caso di parere favorevole all' abbattimento di un esemplare d'alto fusto di specie protetta, costituente un filare di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, l'integrità del filare dovrà essere garantita attraverso la sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari a un terzo di quelle della pianta abbattuta.
- 4 - I filari esistenti dovranno essere conservati e mantenuti fino al termine del turno, a meno che non sopravvengano fitopatologie tali da escludere esiti favorevoli delle cure fitosanitarie. Sono vietate le potature "tipo capitozzatura" o che comunque stravolgano il normale portamento delle specie arboree. Se si rende necessario l'abbattimento di una pianta per motivi di pubblica sicurezza o per malattia, dovrà essere garantita l'integrità del filare mediante sostituzione con un nuovo esemplare della stessa specie di dimensioni pari ad un terzo di quelle della pianta abbattuta. In caso di sostituzione completa di un filare esistente, per malattia o per fine turno, potrà essere impiantato un nuovo filare della stessa specie.
- 5 - Vale comunque su tutto il territorio del Comune di Casole d'Elsa l'assoluto divieto di abbattimento delle querce camporili (*Quercus pubescens*) così come il parziale danneggiamento delle stesse.

## CAPO VI RIFIUTI

### Art.47 - Gestione dei rifiuti

- 1 - Per ogni tipologia di intervento, al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo; tali interventi devono comunque risultare coerenti con la programmazione e le misure adottate dai soggetti competenti (Regione, Provincia, Ambito Territoriale Ottimale) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione e gestione.
- 2 - Il soggetto avente titolo ad operare, è tenuto a prevedere idonee aree da destinare alla presenza di insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, o comunque a garantire idonei spazi per l'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti (isole ecologiche) nelle seguenti tipologie di trasformazioni:
  - sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e o di uso collettivo;
  - attivazione di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come le strutture di vendita e altri spazi, pubblici o privati, aree per manifestazioni ed altri spazi di richiamo della popolazione.Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di ristrutturazione edilizia.
- 3 - Nelle previsioni di cui ai punti precedenti, si dovrà comunque tenere conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nei piani di settore, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, tenendo comunque presente che l'ubicazione ottimale di contenitori è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati come i supermercati ed altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione. La struttura dell'isola ecologica dovrà comunque rispondere a requisiti di igienicità ed assumere un aspetto architettonico-ambientale in sintonia con il contesto urbano in cui è inserita.
- 4 - Nella progettazione di nuove aree di raccolta, dovranno essere evitate le localizzazioni che potrebbero favorire la produzione ed il trasporto di sostanze inquinanti e maleodoranti e si dovranno prendere in considerazione gli eventuali rischi derivanti dalle attività di deposito temporaneo in spazi eccessivamente soleggiati nel periodo estivo o esposti all'effetto dei venti dominanti.
- 5 - Per tutte le tipologie di trasformazione, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione sarà inoltre tenuto a:
  - valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
  - prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti e degli imballaggi.Nella scelta delle soluzioni si dovrà tener conto e dare prioritaria attuazione nell'area di trasformazione a quanto previsto negli specifici piani di settore.
- 6 - Prima dell'approvazione dei piani attuativi o del rilascio dei permessi dovrà comunque essere acquisito il parere da parte del soggetto gestore del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.
- 7 - E' fatto obbligo, qualora possibile in base a quanto previsto dalla normativa di settore, riutilizzare in massima parte il materiale proveniente da demolizione o da scavi all'interno dello stesso cantiere, ad eccezione di eventuali materiali pericolosi.

## CAPO VII ENERGIA

### Art.48 - Riduzione dell'inquinamento luminoso

- 1 - Gli impianti di illuminazione esterni (privati, condominiali o pubblici) dovranno rispettare le seguenti regole generali:
  - minimizzare la dispersione diretta di luce al di fuori delle aree da illuminare, in particolare con la realizzazione di impianti che non disperdono luce verso il cielo;
  - diminuire i livelli di luminanza nelle ore in cui l'utilizzo dell'area illuminata lo consente;
  - non applicare livelli di luminanza superiori ai valori previsti dalle norme di sicurezza;
  - valorizzare, fatti salvi il diritto all'energia ed all'illuminazione, le "zone buie", cioè le aree del territorio comunale che mostrano attualmente livelli bassi di inquinamento luminoso, esaltandone il valore culturale, ambientale ed economico in rapporto anche al turismo di qualità;
  - ridurre i consumi energetici, nonché innalzare i livelli di razionalizzazione di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna.
- 2 - In particolare, gli impianti di illuminazione relativi a nuovi insediamenti dovranno rispettare le seguenti regole:
  - impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
  - selezionare i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle norme di sicurezza;
  - limitare il flusso luminoso nell'emisfero superiore di ogni punto luce ad un massimo del 3% del flusso totale emesso dalla sorgente;
  - limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità impiegando preferibilmente proiettori asimmetrici con il vetro di protezione orientato parallelamente al suolo; in ogni caso il fascio luminoso di eventuali proiettori simmetrici deve essere orientato verso il basso non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;
  - adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50% del totale, dopo le ore 22,00 (23,00 nel periodo di ora legale) e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile tenuto conto delle esigenze di sicurezza;
  - nell'illuminazione residenziale di percorsi interni, vialetti di accesso, parcheggi interni, è preferibile utilizzare segna passo e/o altri dispositivi di tipo totalmente schermato verso l'alto, preferendo l'utilizzo dopo le ore 22,00 (23,00 nel periodo di ora legale) di sensori di prossimità in luogo degli interruttori crepuscolari.
- 3 - Tali indicazioni si applicano anche agli insediamenti esistenti nel caso di modifica degli impianti di illuminazione esterni.

### Art.49 - Aumento dell'efficienza energetica

- 1 - Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici, ogni intervento di trasformazione deve perseguire le finalità del risparmio energetico, del corretto uso dell'energia nelle sue varie forme e del contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti. A tale proposito, ogni trasformazione dovrà adottare tecniche di progettazione mirate al risparmio ed al controllo energetico attraverso:
  - posizionamento degli immobili, compatibilmente con la natura morfologica ed urbanistica dell'area, in modo da poter fruire al massimo della luce solare per illuminazione dei vani interni;
  - utilizzo di misure attive e passive di risparmio energetico, per ottenere risparmi significativi di energia rispetto alle tipologie costruttive presenti nell'intorno;
  - adozione di apparecchiature elettriche ed elettroniche e sistemi di illuminazione esterni ed interni tali da contenere i consumi di energia elettrica;
  - progettazione di alberature, spazi verdi, aree permeabili e pavimentate, tali da ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici;
  - utilizzo, sui tetti degli edifici produttivi, di pannelli fotovoltaici o altri assimilabili, tali da garantire una quota di produzione significativa (almeno il 30%) dell'energia necessaria all'edificio stesso.
- 3 - Nelle nuove costruzioni è comunque obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi con cavità contenente gas a bassa conduttività. Tale obbligo è estendibile nel caso di edifici esistenti, quando è

necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti.

- 4 - Relativamente agli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi edifici dotati di impianti di riscaldamento, con il fine di garantire la corretta climatizzazione durante tutto l'arco dell'anno, devono essere adottati gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, centralizzati con contatore di calore separati per unità o per appartamento. Negli impianti singoli deve essere favorito l'uso di caldaie a condensazione, con pannelli radianti (integrati nelle pareti o nel pavimento, camini termici e stufe radianti).
- 5 - Per i nuovi edifici devono inoltre essere installati opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.). Per gli edifici esistenti il provvedimento risulta applicabile nei seguenti casi:
  - sostituzione per fatiscenza degli impianti di riscaldamento sia centralizzati che autonomi, con o senza rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni degli immobili.
- 6 - Per ogni categoria di intervento è richiesta anche l'adozione di alcuni accorgimenti sia all'interno degli edifici sia al loro esterno, per la riduzione del consumo di energia elettrica, quali:
  - l'utilizzo di elettrodomestici di classe A (a basso consumo);
  - l'impiego di componenti e sistemi di illuminazione con altri più efficienti (lampade, alimentatori, corpi illuminanti, regolatori);
  - l'utilizzo di dispositivi per il controllo automatico delle sorgenti luminose, ossia di sistemi automatici di regolazione, accensione e spegnimento dei punti luce (sensori di luminosità e di presenza, sistemi di regolazione e controllo come crepuscolari e timer con programmazione digitale);
  - la scelta di sistemi di raffrescamento naturale o ventilazione naturale, ossia metodi di climatizzazione "estiva", realizzati con nullo o minimo utilizzo di energie non rinnovabili.
- 7 - Per quanto riguarda la riduzione dei consumi elettrici legati al sistema di illuminazione esterna degli edifici valgono le considerazioni fatte nell'Art.48 relativo alla riduzione dell'inquinamento luminoso.
- 8 - In ogni caso, qualora il carico dell'intervento previsto richieda un potenziamento/realizzazione della linea elettrica e/o del gas metano, dovrà essere fatta una valutazione preventiva in sede di pianificazione attuativa e attivato un accordo con l'ente gestore delle reti.

#### **Art. 49.1 - Criteri e riferimenti relativi ad impianti di energia rinnovabile**

- 1 - Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici favorendo e promuovendo anche l'uso di fonti energetiche rinnovabili dovrà essere garantita la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.
- 2 - Secondo il D.lgs 387/2003 "*Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili*" gli impianti da fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dagli strumenti urbanistici.
- 3 - Nell'ubicazione di aree per la produzione di energia elettrica si dovrà tenere conto della disciplina di cui alla Del.C.R. n.15/2013 - "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti fotovoltaici posti su frangisole ai sensi dell'art. 205 quater, comma 3 della legge regionale 3 Gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)" nonché dell'individuazione delle aree non idonee, individuate dalla Regione toscana relativamente alle seguenti tipologie:
  - a) - impianti eolici (Allegato 1 alla Scheda A.3 del PAER).
  - b) - biomasse (Allegato 2 alla Scheda A.3 del PAER).
  - c) - impianti fotovoltaici a terra (Allegato A alla L.R. 11/2011 e Allegato 3 alla Scheda A.3 del PAER )

Si dovrà, altresì, tenere conto della disciplina del PTC di cui all'art. 13.22 "Progetto di paesaggio per impianti per l'energia rinnovabile".

#### 4 - Relativamente agli impianti fotovoltaici a terra

- Sono da tenere presenti le perimetrazioni definite dalla Provincia di Siena ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2011 relativamente alle zone all'interno dei coni visivi e panoramici, aree agricole di pregio e aree DOP e IGP.
- Per l'inserimento di tali impianti in aree diverse da quelle individuate come "Aree non idonee", di cui agli allegati citati al comma 3 punto c) del presente articolo, sono da tenere presenti i criteri e le modalità di cui all'allegato "A" alla DCRT n.15 del 11/02/2013. Tali criteri costituiscono parametri qualitativi a cui fare riferimento sia in fase di progettazione che in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati.
- Ai fini della valutazione di compatibilità dei progetti il corretto inserimento dovrà prevedere:
  - il ricorso a criteri progettuali volti ad ottenere il minor consumo del territorio sfruttando al meglio le risorse energetiche disponibili;
  - il riutilizzo di aree già degradate (così come definite dall'Allegato A alla L.R. 11/2011) tra cui aree industriali, cave, discariche, siti contaminati;
  - una progettazione legata alle specificità dell'area in cui viene realizzato l'intervento;
  - la ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali e componenti tecnologiche innovative.
- Tenendo presente i criteri di inserimento e le misure di mitigazione indicate per ciascun elemento nell'allegato "A" alla DCRT n.15/2013, i principali aspetti che potrebbero avere un impatto significativo sull'ambiente e sul paesaggio e che quindi dovranno essere presi in considerazione per il corretto inserimento sul territorio, sono costituiti da:
  - idrogeomorfologia
  - localizzazione e tipologia distributiva
  - condizioni di interferenza visiva
  - schermature
  - caratteristiche costruttive
  - sistemazioni del suolo e vegetazione
  - viabilità e infrastrutture.
- In ogni caso sarà opportuno:
  - limitare l'interferenza visiva degli impianti considerando i punti di vista prioritari della porzione di territorio da cui l'impianto è chiaramente visibile;
  - limitare e impedire l'alterazione del valore panoramico del sito oggetto dell'installazione ossia del quadro dei centri abitati e delle principali emergenze storiche, architettoniche, naturalistiche e dei punti di vista panoramici da cui l'impianto è chiaramente visibile;
  - ridurre gli effetti visivi negativi dovuti all'addensamento di impianti dai punti di vista più sensibili, in particolare dai limitrofi centri abitati.
- Rispetto alla tabella di cui all'Allegato A alla L.R. 11/2011, per la collocazione di impianti fotovoltaici a terra sono idonee (all'interno delle varie tipologie di aree non idonee e in relazione alla potenza dell'impianto):
  - le "aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato prive di valore storico-architettonico" individuate nelle Aree interne al Sistema della Produzione di cui al Titolo V Capo V delle presenti norme,
  - le "aree degradate" individuate nella tabella dell'allegato "A" alla L.R. 11/2011;
  - gli impianti connessi all'attività agricola, svolte da imprenditori agricoli purché siano inseriti con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privi di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.

#### 5 - Impianti solari termici, fotovoltaici e microeolici per l'autoconsumo

- Tenendo presente che l'ottemperanza ai criteri e alle modalità relative a impianti di energia rinnovabile costituisce l'elemento fondamentale a cui le strutture tecniche comunali faranno riferimento in fase di valutazione di compatibilità dei progetti presentati di loro competenza, negli edifici esistenti l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo sarà realizzata come di seguito riportato.
- L'installazione dovrà essere integrata nella copertura degli edifici adottando soluzioni tecniche e progettuali tali da rendere minimo l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica nei seguenti casi:
  - all'interno dei centri storici (Zone Omogenee "A" ai sensi del DM 1444/68) comprendendo anche quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi;
  - all'interno di Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 (Montagnola senese - Zone del centro storico di Casole e zone circostanti);

- negli edifici nel territorio aperto, come individuato nelle Tavole "a - Usi del suolo e modalità di intervento".
  - Negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi, appartenenti a tessuti più recenti comunque esterni alle Zone Omogenee "A", l'installazione dovrà essere eseguita con tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino, comunque, una soluzione architettonica ottimale.
  - In tutti i casi i pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata inserendosi convenientemente nella composizione architettonica e formale degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione. I serbatoi di accumulo annessi agli impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio. E' fatto divieto di impiegare modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro nonché orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro.
  - Qualora ci sia la possibilità dell'installazione a terra, all'interno dei resedi di pertinenza, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto (come definiti dalla normativa vigente in materia), dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico prevedendo soluzioni in grado di armonizzarne l'impatto visivo, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nel contesto circostante.
  - È sempre ammessa l'installazione come copertura di pensiline per posti auto e come integrazione di strutture di arredo urbano.
  - Nella progettazione dei nuovi edifici i metodi per la produzione di energia rinnovabile devono essere utilizzati adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura.
  - Nel caso di edifici di nuova edificazione o di interventi che comportano ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti i progetti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione previsti secondo le leggi vigenti
  - Viene ritenuta, di norma, possibile l'installazione di mini pale eoliche (microeolico) all'interno delle aree per Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 delle presenti norme), degli Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (art. 58.2 delle presenti norme), del Sistema della Produzione (Titolo V Capo V delle presenti norme).
- 6 - Allo scopo di salvaguardare i centri storici e quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi, l'Amministrazione comunale può individuare, all'interno delle *aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico* zone ad hoc per impianti di interesse pubblico da convenzionare per quote con i privati interessati.
- 7 - **Relativamente ai progetti di ricerca geotermica**
- L'insieme dei valori paesaggistici, storici, architettonici e naturalistici di cui si compone il territorio comunale, porta a ritenere incongrua ogni possibile previsione di sviluppo della geotermia di tipo industriale su tale territorio.
  - In particolare, come evidenziato anche al comma 4 dell'articolo 22 delle presenti Norme, i progetti di ricerca geotermica fanno parte delle previsioni che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato.
  - In base a tali presupposti, oltre ai criteri di valutazione contenuti nell'articolo 22, l'ottemperanza ai criteri ed alle misure di mitigazione relative agli impianti fotovoltaici a terra di cui al comma 4 del presente articolo, costituisce un riferimento specifico di valutazione a cui le strutture tecniche comunali si atterranno in fase di valutazione di compatibilità dei progetti di ricerca geotermica che potranno essere eventualmente presentati sul territorio comunale.
  - Inoltre, i progetti di ricerca dovranno garantire la tutela dei valori e degli obiettivi di qualità di cui alla disciplina paesaggistica del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana ed il perseguimento delle indicazioni relative alle unità di paesaggio di cui al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena.

## **PARTE III – USI DEL TERRITORIO**

### **TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO**

#### **CAPO I - DEFINIZIONI E GENERALITÀ**

##### **Art. 50 - Disposizioni generali**

- 1 - Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nelle presenti norme, si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti Sistemi, Sottosistemi e Ambiti, così come specificato al successivo Titolo V.
- 2 - Le presenti norme stabiliscono, in relazione al Sottosistema di appartenenza, gli usi consentiti e quelli esclusi. Ove non esplicitamente escluse, oltre alla destinazione prevalente indicata sono ammesse tutte le articolazioni della destinazione prevalente intendendo per destinazione prevalente la destinazione principale indicata per i differenti Sottosistemi.
- 3 - Per le parti di territorio (edifici e spazi aperti) nelle quali le Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" riportano esplicitamente una destinazione d'uso, riferita alle articolazioni previste ai successivi articoli, da 51 a 56 questa deve essere intesa come funzione esclusiva. In tali casi non si applicano le disposizioni del relativo Sottosistema.

##### **Art. 50.1 - Destinazioni d'uso principali**

- 1 - Per destinazioni d'uso si intende l'insieme delle funzioni nelle diverse "Aree" del territorio comunale.
- 2 - In conformità con l'art. 99 della L. R. 65/2014, le destinazioni d'uso si distinguono nelle seguenti categorie:
  - a) residenziale
  - b) produttiva
  - c) commerciale
  - d) turistico-ricettiva
  - e) direzionale
  - f) di servizio
  - g) commerciale all'ingrosso e depositi
  - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
- 3 - Le funzioni di cui al comma 2 vengono articolate ulteriormente nei successivi articoli del presente Titolo al fine di disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso.
- 4 - Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie di cui al comma 2 del presente articolo
- 5 - Gli edifici esistenti destinati a funzioni diverse da quelle ammesse dalle presenti norme non possono essere interessati da interventi eccedenti le manutenzioni fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.

##### **Art. 51 - Le attività residenziali - R**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione residenziale viene articolata in residenziale abitativo, residenziale di accoglienza e residenziale turistico.
- 2 - Nella funzione residenziale abitativo rientrano abitazioni permanenti e temporanee e relative pertinenze.
- 3 - Nella funzione residenziale di accoglienza rientrano convitti, collegi, conventi, case per studenti, foresterie e relative pertinenze.
- 4 - Nella funzione residenziale turistico rientrano le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 e cioè:
  - a) esercizi di affittacamere (art.55 L.R. 42/2000);
  - b) case e appartamenti per vacanze (art.56 L.R. 42/2000);
  - c) residenze d'epoca (art. 58 L.R. 42/2000).

##### **Art. 52 - Le attività produttive – P**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione Produttiva viene articolata in industriale e artigianale produttivo e in artigianale di servizio.
- 2 - Nella funzione industriale e artigianale produttivo rientrano le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali quali fabbriche, officine (comprese carrozzerie), laboratori artigiani e laboratori di riparazione. Si considerano



produttivi i corrieri e le aziende di autotrasporto, gli spazi destinati all'esposizione dei beni prodotti, gli uffici strettamente connessi alle attività produttive e ad esse finalizzati, i magazzini e depositi connessi.

- 3 - Sono attività produttive le aree per attività estrattive e di escavazione (individuate con la sigla **Pe e Pes** nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento") secondo le disposizioni di cui all'art.60.4 delle presenti norme.
- 4 - Nella funzione artigianale di servizio rientrano le attività artigianali complementari alla residenza che offrono servizi, lavorazioni e assistenza e che si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza. Rientrano tra queste servizi alla persona, servizi per la conservazione e riparazione di beni di uso comune, laboratori artistici, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta, toelette per animali e simili.

#### **Art. 53 - Le attività commerciali - Tc**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione commerciale viene articolata in commerciale al dettaglio, commerciale di somministrazione alimenti e bevande, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria. Tali attività sono disciplinate dalla L.R.28/2005 "Codice del commercio" e dal relativo Regolamento d'attuazione DPGR 15R/2009 e s.m.i.. Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita e i centri commerciali.
- 2 - Nella funzione commerciale al dettaglio rientrano le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale.
- 3 - Le attività commerciali al dettaglio si distinguono, sulla base delle strutture in cui esse sono esercitate, in:
  - esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 300 mq);
  - medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 301 mq e 1.500 mq).
- 4 - Nella funzione somministrazione alimenti e bevande rientrano le attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto in uno spazio aperto al pubblico. Rientrano tra questi ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili.
- 5 - Nella funzione commerciale atipico rientrano quelle particolari attività commerciali al dettaglio che, ai sensi dell'art.21 comma 3 della L.R. 28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso.
- 6 - Nella funzione vendita diretta di beni di produzione propria rientrano le attività commerciali di beni di produzione propria da parte di imprese industriali/artigianali in locali adiacenti a quelli di produzione.

#### **Art. 53.1 - Le attività commerciali all'ingrosso e depositi - Tci**

- 1 - Ai fini delle presenti norme rientrano nella categoria commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso magazzini, depositi coperti e all'aperto.
- 2 - Nella funzione commerciale all'ingrosso e magazzini rientrano le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso e al dettaglio e ad utilizzatori professionali. Per attività di magazzino si intendono quelle finalizzate in via prevalente o esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni o commercializzazione al dettaglio, rientrano tra queste le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli comprensive delle attività di noleggio degli stessi.
- 3 - Nella funzione depositi all'aperto rientrano le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo.

#### **Art. 54 - Le attività turistico-ricettive - Tr**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione turistico-ricettiva si articola in ricettività alberghiera, ricettività extraalberghiera, campeggi e residence ai sensi della L.R. 42/2000 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo". Si considerano turistico-ricettive le attrezzature di ristoro e per il tempo libero, gli uffici e altre attività strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e ad essa finalizzati.
- 2 - Nella funzione ricettività alberghiera rientrano alberghi (art. 26 L.R.42/2000) e residenze turistico-alberghiere (art. 27 L.R.42/2000).
- 3 - Nella funzione ricettività extraalberghiera rientrano case per ferie (art. 47 L.R.42/2000) e ostelli (art. 48 L.R.42/2000).

- 4 - I residence, i campeggi, le aree di sosta e i parchi vacanza rientrano nella destinazione turistico-ricettiva ai sensi rispettivamente degli articoli 62, 29, 31 e 32 della L.R.42/2000 e s.m.i.

**Art. 55 - Le attività direzionali - Td**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione direzionale si articola in direzionale privato e direzionale di interesse pubblico.
- 2 - Nella funzione direzionale privato rientrano uffici e studi professionali, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere.
- 3 - Nella funzione direzionale di interesse pubblico rientrano sedi di banche, di assicurazioni, di associazioni e uffici in genere che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità rivestono un interesse pubblico.

**Art. 56 - Le attività di servizio - S**

- 1 - Ai fini delle presenti norme la destinazione ad attività di Servizio rientrano nella categoria dei servizi le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrono servizi o attrezzature che rivestono interesse pubblico.
- 2 - Ai fini della presente disciplina la destinazione Servizi si articola, sulla base della tipologia di servizio prestato come indicato all'art.58.1 delle presenti norme.

**Art. 57 - Le attività agricole e funzioni connesse - A**

- 1 - Ai fini delle presenti norme rientrano nelle attività agricole le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali sia per finalità di allevamento. Ai fini della presente disciplina la destinazione agricola si articola in agricola produttiva e agricola connesse.
- 2 - Nella funzione agricola produttiva rientrano la produzione agraria e l'attività di trasformazione, la forestazione, l'allevamento, le attività di colture floro-vivaistiche, le residenze rurali e gli annessi (cantine, frantoi, serre, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali e costruzioni per allevamenti zootecnici).
- 3 - Nella funzione agricola connessa rientrano l'agriturismo, l'agricampeggio, l'acquacoltura, i maneggi, le attività di trasformazione di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Programma Aziendale approvato. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 30/2003 e s.m.i. sono attività agrituristiche:
  - l'alloggio in appositi locali aziendali
  - l'ospitalità di campeggiatori in spazi aperti
  - l'organizzazione di attività didattiche, divulgative, culturali, sociali, tradizionali, di turismo religioso culturale, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo e di ippoturismo, di servizio per le comunità locali
  - la somministrazione di pasti, alimenti e bevande, degustazioni e assaggi
  - l'organizzazione di eventi promozionali di prodotti aziendali integrati da prodotti delle aziende agricole locali nonché da prodotti di origine e/o certificati toscani nel rispetto del sistema della filiera corta
  - le fattorie didattiche.

## CAPO II - SERVIZI E SPAZI SCOPERTI DI USO PUBBLICO

### Art. 58 – Generalità e criteri di intervento

- 1 - Il Regolamento Urbanistico indica come spazi scoperti di uso pubblico a verde e Servizi di uso pubblico aree già destinate a questo uso e altre di nuovo impianto.
- 2 - Nei casi in cui nelle Tavole “Usi e modalità di intervento” venga indicata una doppia sigla si intendono ammesse entrambe le destinazioni su livelli distinti.
- 3 - Ai fini della verifica degli standard di cui agli articoli 58.1 “Articolazione dei Servizi e delle attrezzature di uso pubblico”, 58.2 “Articolazione degli spazi scoperti d'uso pubblico a verde”, 58.3 “Articolazione delle infrastrutture di servizio al Sistema della mobilità” l'area deve essere conteggiata nel seguente modo:
  - due volte se su livelli distinti ed entrambe di uso pubblico;
  - al 50% nel caso di due destinazioni, entrambe di uso pubblico, distribuite sullo stesso livello.
- 4 - **Criteri per le aree dei Servizi di uso pubblico:**
  - qualora nelle Tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” venga indicata la sola sigla **S** senza alcuna ulteriore specifica si intendono ammesse tutte le articolazioni dei Servizi di cui al successivo articolo 58.1 con l'esclusione dei Servizi cimiteriali e dei Servizi sportivi coperti.
  - per le aree **Sa** (Servizi amministrativi), **Sd** (Servizi ricreativi, culturali), **Sh** (Servizi per l'assistenza socio-sanitari) **St** (Servizi per l'accoglienza turistica) l'Amministrazione comunale potrà consentire il cambio di destinazione dall'uno all'altro dei servizi sopra elencati senza che questo costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico;
  - le nuove costruzioni dovranno essere dimensionate tenendo conto dell'effettiva necessità e funzionalità nel rispetto dei valori ambientali e del contesto urbanistico e comunque con un rapporto di copertura massimo del 50%. Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e rispettando gli standard minimi di legge;
  - dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, piantumazioni, recinzioni, elementi di arredo urbano e illuminazione). Il verde esistente ad alto fusto, se coerente con il contesto ecologico locale, dovrà essere mantenuto e reintegrato;
  - gli interventi sono attuati, da parte dell'Amministrazione comunale o da privato convenzionato, per intervento diretto sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo;
  - per tutti gli edifici esistenti, salvo diversa specifica prescrizione, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre a tutti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 80 delle presenti N.T.A. Per particolari esigenze della pubblica Amministrazione è ammessa la demolizione con o senza ricostruzione purché si tratti di edifici non di pregio architettonico o storico-documentale e comunque non sottoposti a tutela;
  - per gli edifici notificati o di pregio storico-architettonico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e restauro.
- 5 - Criteri per l'assegnazione delle Fattibilità: la fattibilità geologica, idraulica e sismica relativa alle aree dei Servizi di uso pubblico in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri di cui alla tabella dell'Art.103 comma 3 delle presenti NTA.

### Art. 58.1 – Articolazione dei Servizi e delle attrezzature di uso pubblico – S

- 1 - Sono le aree individuate nelle Tavole “Usi e modalità di intervento” destinate a Servizi di uso pubblico e che contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68.
- 2 - L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche singolarmente disciplinate ai commi successivi all'interno della specifica tipologia di Servizi.
- 3 - All'interno di tutte le aree di Servizio sono ammesse le necessarie attrezzature di supporto allo svolgimento della funzione specifica.
- 4 - **Sa - Servizi amministrativi:** comprendono uffici amministrativi pubblici, servizi della protezione civile, della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, tribunali, archivi e servizi tecnico-amministrativi in genere.
- 5 - **Sb - Servizi per l'istruzione di base:** comprendono: scuole materne, scuole dell'obbligo sia pubbliche che private. All'interno di tali aree si applicano le norme di legge sull'edilizia scolastica vigenti al momento dell'attuazione. Gli edifici possono essere adibiti esclusivamente ad usi scolastici e parascolastici. Le aree libere possono essere destinate a giardini, aree per attività

- parascolastiche e sportive, parcheggi di supporto.
- 6 - **Sc - Servizi cimiteriali:** comprendono tutte le aree e le attrezzature connesse con la sepoltura, le cremazioni e il commiato. Sono considerati servizi cimiteriali anche gli uffici cimiteriali, gli alloggi dei guardiani e gli altri servizi specifici e connessi. All'interno delle aree **Sc** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:
    - **Sc1** - Cimitero della Misericordia: viene consentita la realizzazione di "strutture accessorie leggere" (art. 9 comma 2 NTA) necessarie e connesse all'attività della Confraternita di Misericordia realizzate con materiali leggeri ed eco-sostenibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
  - 7 - **Sd - Servizi culturali, sociali e ricreativi:** comprendono musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, ludoteche e asili nido, spazi per mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense, centri servizi e di documentazione, laboratori per la formazione professionale e ateliers. All'interno delle aree **Sd** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:
    - **Sd1** - Corsina: è ammessa, a supporto del nuovo insediamento residenziale, la realizzazione uno spazio a carattere commerciale (Sn max mq. 150) realizzato con materiali leggeri quali legno e metallo.
  - 8 - **Sh - Servizi per l'assistenza socio sanitaria:** comprendono centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, poliambulatori. All'interno delle aree **Sh** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:
    - **Sh1** – nell'area è consentita la realizzazione di "strutture accessorie leggere" (art. 9 comma 2 NTA) di tipo didattico-terapeutico (Superficie coperta max mq. 150) realizzate con materiali leggeri ed eco-sostenibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
  - 9 - **Sr - Servizi religiosi:** comprendono luoghi per il culto di qualsiasi confessione, centri e circoli parrocchiali, oratori, seminari e conventi.
  - 10 - **Ss - Servizi sportivi coperti:** sono aree destinate ad impianti sportivi coperti. Comprendono palestre e centri benessere, piscine, palazzi dello sport, campi da gioco coperti, servizi sportivi coperti in genere nonché le relative attrezzature di supporto.
  - 11 - **St - Servizi tecnici:** comprendono stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, impianti di potabilizzazione, impianti di depurazione, servizi postelegrafonici e telefonici, impianti in genere. All'interno delle aree **St** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:
    - **St1** – aree destinate ad impianti di energia rinnovabile;
    - **St2** - area finalizzata alla realizzazione di canile utilizzando materiali leggeri, eco-sostenibili e coerenti con il contesto paesistico. Dovranno essere realizzati moduli in legno, anche di dimensione variabile ma derivanti da un progetto unitario e uniforme, sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi;
    - **St3** - area destinata a isola ecologica.
  - 12 - **Sta - Servizi per l'accoglienza turistica:** comprendono centri visita e di accoglienza, foresterie, punti di informazione turistica, bookshop, check-point (parcheggi pullman/auto per non residenti, servizi igienici, distributori self-service, pannelli informativi), spazi adibiti alla funzione di "casa madre" per il supporto e l'accoglienza al turismo diffuso.

#### **Art. 58.2 - Articolazione degli spazi scoperti d'uso pubblico a verde – V**

- 1 - Sono le aree scoperte individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" che presentano caratteri prevalentemente urbani e contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68. Svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo. Dovranno essere realizzate tenendo conto della loro funzione.
- 2 - L'eventuale numero progressivo apposto alla sigla indica la presenza di norme specifiche singolarmente disciplinate ai commi successivi all'interno della specifica tipologia di spazi scoperti d'uso pubblico.
- 3 - Sulla base degli usi specifici il Regolamento Urbanistico riconosce l'articolazione che segue
- 4 - **Vg – giardini:** sono aree destinate allo svago e al riposo con attrezzature per la sosta ed eventuali piccole attrezzature per il gioco dei bambini. Tali aree hanno le caratteristiche di impianti prevalentemente disegnati con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le

modalità di trattamento della vegetazione, sono sistemate con prati, alberature, zone pavimentate, percorsi ed elementi di arredo urbano. All'interno dei giardini sono ammesse piccole strutture a servizio dell'area (chioschi, edicole, ecc.) con Sc non superiore a mq. 4 realizzate in legno e/o in metallo e, comunque, con tecniche e materiali coerenti con il contesto. Sono ammessi, inoltre, limitate aree non pavimentate adibite a parcheggio. All'interno delle aree **Vg** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:

- **Vg1** - aree per manifestazioni all'aperto subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico. In tal caso è ammessa la realizzazione di "strutture accessorie leggere" (art. 9 comma 2 NTA) coerenti con il contesto paesistico. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi. Tali aree devono avere le caratteristiche delle aree permeabili di cui all'art.73 delle presenti norme.
  - **Vg2** – aree costituite da un'alternanza di aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza e percorsi pedonali di connessione.
- 5 - **Vp – parchi**: sono aree di grande estensione destinate alla valorizzazione e fruizione degli ambiti individuati. Nelle aree destinate a "parco" è consentita la realizzazione di strutture di tipo leggero a servizio dell'area (ristoro, attività didattiche e di informazione). Tali strutture dovranno avere, ove possibile, posizione e accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali, potranno occupare una percentuale massima pari a 1% della superficie complessiva dell'impianto e, comunque, non superiore a 300 mq. di Sc, l'altezza massima, ove non sia diversamente specificato, non deve superare ml. 3,50. A supporto e a servizio dell'area potranno anche essere recuperate eventuali costruzioni agricole presenti. E' consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo dello spazio verde e di limitate aree non pavimentate adibite a parcheggio di servizio. Nella riorganizzazione di parchi esistenti e nella realizzazione di nuovi si dovrà curare in particolare:
- il rapporto con il contesto storico attraverso l'analisi critica delle permanenze e dei materiali naturali ed artificiali dell'impianto storico;
  - la coerenza dell'articolazione funzionale con le esigenze di tutela del paesaggio e con la morfologia naturale;
  - la selezione dei materiali naturali e artificiali dal catalogo della tradizione locale;
  - la coerenza dell'impianto vegetazionale e l'individuazione di logiche d'impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico-dimensionali, formali e funzionali;
  - la limitazione delle superfici a prato con alberi sparsi a favore dell'aumento di superfici a prato con erba non tagliata e superfici coperte da impianti boscati densi o arbusteti;
  - lo studio di una adeguata illuminazione;
  - la protezione della fauna selvatica attraverso sistemazioni del suolo, della copertura vegetazionale, dell'illuminazione, che tengano in dovuto conto le esigenze edafiche della fauna terrestre ed avicola nonché la predisposizione di passaggi per la piccola fauna.
- 6 - **Vo - orti urbani**: Per orti urbani si intendono aree in adiacenza o interne agli insediamenti nelle quali è ammessa la realizzazione di orti sociali non recintati per la produzione a fini di autoconsumo nonché per la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone. Tali aree dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- avere posizione ed accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tratti stradali e da risultare compatibili con il contesto ambientale;
  - è ammessa la realizzazione di manufatti ad uso ricovero attrezzi semplicemente appoggiati a terra. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
  - allo scopo di minimizzarne l'impatto sul paesaggio, i manufatti dovranno essere realizzati accorpatisi utilizzando un'unica tipologia. Ogni manufatto, la cui superficie non può superare i mq. 4 (H max ml. 2.20), dovrà essere realizzato in legno con pavimento in terra battuta e copertura in legno o in coppi e tegole;
  - nei casi nei quali l'area sia inferiore a mq. 500 è ammessa la realizzazione di un unico manufatto ad uso comune;
  - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo.
- 7 - **Vs – aree sportive scoperte**: sono aree destinate ad impianti sportivi all'aperto. Possono essere attrezzate con spazi per la sosta, piazzole, alberature, aree a prato, percorsi pedonali. Nella realizzazione di nuove aree sportive scoperte si dovrà prevedere quanto segue:

- almeno il 30% dell'intera superficie essere sistemata a prato e, nel caso non sia previsto, in area limitrofa, uno spazio di parcheggio adeguato, il 10% a parcheggio alberato;
  - le recinzioni dovranno essere il più possibile compatibili con il contesto ambientale e realizzate con siepi o con pali infissi semplicemente al suolo e rete metallica, nelle aree urbane i pali potranno essere infissi su un muretto di altezza massima di cm. 60 intonacato o rivestito con materiali idonei;
  - all'interno delle aree sportive sono ammesse solo le indispensabili attrezzature di supporto (spogliatoi, servizi di ristoro, accettazione);
  - non sono ammessi palloni pressostatici.
- All'interno delle aree **Vs** il presente R.U. individua alcune aree per le quali valgono specifiche indicazioni come di seguito indicate:
- **Vs1** - area sportiva adibita al palio di Casole. In tale area non è ammessa alcuna costruzione neanche a carattere precario ne' la realizzazione di parcheggio.
  - **Vs2** - in tale area è ammessa la realizzazione di una struttura di supporto al palio con superficie coperta (Sc).max mq 150 e altezza max ml 3.50. La struttura sarà realizzata con materiali leggeri ed eco-sostenibili e dovrà essere collocata in modo tale da non creare impatti e cesure rispetto al paesaggio circostante.

#### **Art. 58.3 - Articolazione delle infrastrutture di servizio al Sistema della Mobilità – M**

- 1 - Tra le infrastrutture di servizio al Sistema della Mobilità il presente Regolamento Urbanistico individua nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli e che contribuiscono al soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68 (parcheggi) e i distributori di carburante esistenti.
- 2 - I parcheggi possono essere a raso o interrati, destinati totalmente o in parte ai residenti, di servizio al turismo o liberi. All'interno delle aree di parcheggio è consentita la presenza di elementi di arredo urbano e di alberature.
- 3 - Le aree destinate a parcheggio sono individuate, nelle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento", rispettivamente con la sigla **Ms** e **Mp** per i parcheggi scoperti e coperti.
- 4 - Le aree destinate a distributori di carburante sono individuate, nelle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla **Mc**.
- 5 - L'Amministrazione comunale potrà stabilire, nell'ambito dei parcheggi scoperti **Ms** individuati nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", di realizzare parcheggi coperti purché la copertura venga comunque mantenuta a parcheggio scoperto.
- 6 - I parcheggi potranno essere assegnati, sulla base di bandi pubblici, previa convenzione che disciplini le modalità di gestione e manutenzione.

#### **Art. 58.4 - Gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati – piazze Pz**

- 1 - Le piazze sono individuate, nelle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento" con la sigla **Pz**.
- 2 - Le piazze sono spazi scoperti di uso pubblico a carattere unitario di corredo e complementari al Sistema della Mobilità ma differenziati per forma e funzione dalla viabilità. Sono generalmente pavimentate e adeguatamente illuminate, possono essere attrezzate con elementi di arredo urbano.
- 3 - Nelle nuove piazze e in quelle esistenti dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
  - garantire il confort del pedone e curare lo studio di una adeguata illuminazione;
  - l'eventuale sistemazione di alberature dovrà essere valutata sulla base della natura storico-compositiva e architettonica della piazza;
  - spazi destinati a parcheggio, all'interno delle piazze, sono ammessi solo per aree molto limitate e se questo non compromette la vivibilità complessiva della piazza stessa. L'eventuale disposizione di limitati spazi destinati a carico e scarico merci o di ingresso degli automezzi agli edifici, dovrà essere prevista senza che questi ostacolino i percorsi pedonali ne' condizionino il disegno e l'immagine della piazza;
  - per eventuali interventi sugli edifici che interessino i fronti prospicienti le piazze dovrà essere presentata una documentazione idonea a controllare gli esiti degli interventi sulle piazze stesse.

## TITOLO V SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 59 - Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

- 1 - Per ciascun Sottosistema o Ambito in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio e riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
- 2 - In riferimento alle disposizioni previste dal Titolo V - "Sistemi, Sottosistemi ed Ambiti" delle Norme del Piano Strutturale, per ciascun Sottosistema si determina:
  - la definizione del rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti, previsti ed ammessi.
  - le eventuali condizioni specifiche relative agli usi ammessi;
  - le condizioni specifiche per la permanenza degli usi esclusi, ma già esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale;
- 3 - Gli usi caratterizzanti i Sottosistemi, quelli consentiti o esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali di cui al precedente art. 50.1 e alle relative loro articolazioni.
- 4 - Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente ammesse nei singoli Sottosistemi si intendono escluse.
- 5 - Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso. Tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

#### Art. 59.1 – Riferimenti alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

- 1 - **Aree di pertinenza degli Aggregati:**
  - le Tavole "a - Usi del suolo e modalità di intervento" individuano le aree di pertinenza di cui alla disciplina (art. 13.13) del PTC della Provincia di Siena relative ai seguenti "Aggregati":
    - Il Merlo (rif. PTC scheda 04 – RU: Tav. a4);
    - Lucciana (rif. PTC:scheda 01 – RU: Tav. a4);
    - Mensano (rif. PTC:scheda 027 – RU: Tav. a3);
    - Monteguidi (rif. PTC:scheda 030 – RU: Tav. a3);
    - Molino d'Elsa (rif. PTC 2000:scheda 019 – RU 2013: Tav. a1, SD 3A);
    - Selva (rif. PTC:scheda 034 – RU: Tav. a2, SP 182);
    - Maggiano (rif. PTC:scheda 09 – RU: Tav. a1, SP 217);
    - Quegna (rif. PTC:scheda 010 – RU: Tav. a1, SP 218);
    - Mucellena (rif. PTC:scheda 017 – RU: Tav. a1, SP 223);
    - Case la Senese (rif. PTC 2000:scheda 013 – RU 2013: Tav. a1, SP 230);
    - Villa di Marmoraia (rif. PTC:scheda 014 – RU: Tav. a1, SP 232);
    - Pietralata (rif. PTC:scheda 020 – RU: Tav. a1, SP 242);
  - in riferimento alla disciplina di cui all'art. 13.13 del PTC della Provincia di Siena gli interventi che ricadono all'interno di tali Aree devono rispettare i criteri che seguono.
    - Sistema Ambientale - Sottosistemi V2 e V4: è di norma vietata la realizzazione di nuove residenze rurali; nei casi di accertata impossibilità a realizzare le nuove residenze rurali in altra localizzazione è prescritto l'obbligo, previa predisposizione di apposito PAPMAA, di realizzare la nuova costruzione rurale in contiguità con i tessuti esistenti e comunque senza compromettere i rapporti visuali, utilizzando tecniche, materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale e tenendo presente i criteri dell'art. 60 delle presenti norme.
    - Sistema Ambientale - Sottosistemi V1, V2 e V4: è vietata la realizzazione di nuovi annessi, salvo dimostrata impossibilità a realizzare i nuovi annessi in altra localizzazione in quanto l'Azienda rimane totalmente contenuta all'interno dell'area soggetta a tutela. In tal caso, all'interno del PAPMAA, dovrà essere dimostrato che le nuove costruzioni, da realizzare secondo i criteri dell'art. 60 delle presenti norme, non compromettano i rapporti visuali, e utilizzino materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale.
    - Schede normative SP: per gli interventi che comportano riassetto degli spazi aperti (comunque sempre nel rispetto dell'art. 85 delle presenti NTA) e per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia/demolizione con ricostruzione dovranno essere predisposti una specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:

- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
  - l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
  - il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
  - il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
  - il contributo migliorativo del nuovo intervento.
- **Insedimenti – Sistema della Residenza, Sistema dei Luoghi Centrali:** tutti gli interventi ricadenti nelle frazioni Il Merlo, Lucciana, Mensano e Monteguidi sono previsti all'interno di tessuti inglobati nel "sistema urbano" o compromessi dall'urbanizzazione. I Piani attuativi, i PUM o i progetti (nei casi di intervento diretto) relativi ad interventi di completamento (art. 84 presenti NTA) o interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia compresi negli Schemi Direttori (Titolo X presenti NTA) e nelle aree di Trasformazione e Riquilificazione (Titolo XI presenti NTA), dovranno contenere una specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:
- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
  - l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
  - il buon inserimento delle costruzioni nel rispetto della morfologia dei luoghi;
  - la risoluzione dei temi di ricucitura dei margini urbani per le aree di interfaccia città/campagna;
  - il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
  - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia, il contributo migliorativo del nuovo intervento in aree che si trovano in stato di degrado urbanistico/edilizio.
- Per tali interventi è prevista la valutazione da parte della Commissione comunale per il paesaggio.
- 2 - Pertinenze dei Beni Storico Architettonici (BSA):**
- le Tavole "a - Usi del suolo e modalità di intervento" individuano le aree di pertinenza di cui alla disciplina (art. 13.14) del PTC della Provincia di Siena relative ai seguenti "BSA":
    - C. La Serra - Chiesa suffraganea S. Lucia (rif. PTC:scheda 028 – RU: Tav. a3,);
    - Il Vallone - Villa (rif. PTC:scheda 05 – RU: Tav. a4);
    - Pusciano - Chiesa suffraganea S. Michele (rif. PTC:scheda 06 – RU: Tav. a4);
    - La Pergola - Villa con giardino e cappella (rif. PTC:scheda 02 – RU: Tav. a4, SP 32);
    - Rufena (rif. PTC:scheda 07 – RU: Tav. a4, SP 39);
    - C. Ortali (rif. PTC:scheda 025 – RU: Tav. a3, SP112);
    - C. S. Maria - Chiesa suffraganea S. Maria (rif. PTC:scheda 026 – RU: Tav. a3 SP157);
    - C.se Le Vergene - Castello (rif. PTC:scheda 032 – RU: Tav. a2, SP 176);
    - C.se Le Vergene - Chiesa suffraganea S. Maurizio (rif. PTC:scheda 031 – RU: Tav. a2, SP176);
    - Podere la Torre - Casa torre;Chiesa suffraganea S. Giorgio (rif. PTC:scheda 035 – RU: Tav. a2, SP 185);
    - Fattoria Cotorniano - Villa con giardino; Chiesa suffraganea S. Pietro (rif. PTC:scheda 036 – RU: Tav. a2 SP 188);
    - Querceto – Castello/Villa con giardino e cappella S. Antonio; Chiesa suffraganea, parrocchia S. Tommaso (rif. PTC:scheda 018 – RU: Tav. a1, SP 194);
    - Villino Bazzani (rif. PTC:scheda 029 – RU: Tav. a2, SP 206);
    - S. Fiora - Chiesa suffraganea S. Fiora (rif. PTC:scheda 08 – RU: Tav. a1, SP 213);
    - C. Vanti (rif. PTC:scheda 016 – RU: Tav. a1 SP 222);
    - Villa S. Chimento - Villa con giardino e cappella; Chiesa suffraganea S. Clemente (rif. PTC:scheda 012 – RU: Tav. a1, SP 226);
    - Podere S. Maria - Chiesa suffraganea S. Maria (rif. PTC:scheda 011 – RU: Tav. a1, SP 229);
    - Marmorai - Pieve fortificata, parrocchia SS. Maria e Gervaso (rif. PTC:scheda 015 – RU: Tav. a1, SP 233);
    - Fattoria Lucerena - Villa con cappella (rif. PTC:scheda 021 – RU: Tav. a1, SP 239);
    - Podere la Croce - Casa torre (rif. PTC:scheda 022 – RU: Tav. a1, SP 250);
    - Fattoria la Suvera - Villa con giardino e cappella; Castello (rif. PTC:scheda 024 – RU: Tav. a1, SP 255);



- Gallena - Castello Fattoria; Chiesa suffraganea, parrocchia S. Pietro (rif. PTC:scheda 033 – RU: Tav. a2, SP 259);
- in riferimento alla disciplina di cui all'art. 13.14 del PTC della Provincia di Siena gli interventi che ricadono all'interno di tali Aree devono rispettare i criteri che seguono.
  - È di norma vietata la realizzazione di nuovi edifici anche rurali. Per le aree con destinazione d'uso agricola contenute e ricadenti in aree con esclusiva o prevalente funzione agricola ovvero nei Sottosistemi V1, V2 e V4, nei casi di accertata impossibilità a realizzare i nuovi edifici rurali in altra localizzazione, in quanto l'Azienda rimane totalmente contenuta all'interno dell'area soggetta a tutela, dovrà essere dimostrato, previa predisposizione di apposito PAPMAA corredato da specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico, che le nuove costruzioni, da realizzare secondo i criteri dell'art. 60 delle presenti norme, non compromettano i rapporti visuali, utilizzino materiali e colori in sintonia con il contesto e consolidati nell'uso tradizionale, risultino ben inseriti nel rispetto della morfologia dei luoghi, siano state salvaguardate le relazioni (ecologico - ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.) che il "BSA" ha instaurato con il contesto paesaggistico.
  - Per gli interventi che comportano riassetto degli spazi aperti, comunque sempre nel rispetto dell'art. 85 delle presenti NTA, dovranno essere predisposti una specifica relazione ed eventuali elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:
    - o la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
    - o l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
    - o il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
    - o il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
    - o il contributo migliorativo del nuovo intervento.
  - Per tali interventi è prevista la valutazione da parte della Commissione comunale per il paesaggio.

#### **Art. 59.2 – Sistema Ambientale - generalità**

##### **1 - Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale:**

- in riferimento alle disposizioni previste dai punti 3 e 4 dell'art. 29 delle Norme del Piano Strutturale che individua quali aree con esclusiva o prevalente funzione agricola quelle coincidenti con i Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4, il presente Regolamento Urbanistico nei successivi artt. 60 e 60.1 per i Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4, stabilisce le condizioni per la realizzazione dei nuovi edifici rurali, secondo quanto prescritto dall'art. 73 della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni.
- in riferimento alle disposizioni previste dai punti 5 e 5bis dell'art. 29 delle Norme del Piano Strutturale il presente Regolamento Urbanistico limita il cambio d'uso ai soli annessi ritenuti di valenza storico e/o documentale o che comunque rappresentano patrimonio da salvaguardare individuandoli all'interno delle Schede normative di cui all'"Allegato 1" alle presenti norme.
- 2 - In applicazione al Regolamento d'attuazione del Titolo IV, Capo III "Il territorio rurale" della L.R. 65/2014, il Regolamento Urbanistico nel successivo art. 60.2, per i Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4, stabilisce le condizioni per la realizzazione di annessi agricoli per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e per le aziende che non raggiungono la superficie minima fondiaria ai sensi dell'art. 73 comma 5, nonché la realizzazione di manufatti precari ai sensi dell'art. 78.
- 3 - Per quanto riguarda gli edifici nel territorio rurale e le case sparse contenute nelle Schede normative, gli interventi e i criteri relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dall'art. 85 e dalle specifiche Schede normative (SP) di cui all'"Allegato 1" delle presenti norme.
- 4 - Gli interventi e i criteri per tutti gli edifici con destinazione d'uso agricola ancorché contenute nelle Schede normative (SP) sono disciplinati dall'art.85.1 delle presenti norme.
- 5 - Gli interventi e i criteri per gli edifici e le case sparse nel territorio rurale con destinazione d'uso non agricola non contenute nelle Schede normative (SP) sono disciplinati dall'art.85.2 delle presenti norme.
- 6 - Gli articoli dal 61 al 65 disciplinano relativamente ai Sottosistemi gli usi consentiti e quelli caratterizzanti, l'ammissibilità di edificazione di nuovi edifici rurali nonché criteri e prescrizioni di carattere generale.
- 7 - Per quanto riguarda la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra consentiti ai sensi dell'art.49.1 delle presenti NTA e ricadenti all'interno dei Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4, una volta

terminato il periodo di vita dell'impianto dovranno essere smantellate le strutture e dovrà essere idoneamente recuperato il sito.

#### **Art. 59.3 – Sistema della Residenza - generalità**

- 1 - Fanno parte del Sistema della Residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti al servizio della residenza comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad essa connessi. I successivi articoli dal 66 al 66.2 disciplinano gli usi consentiti e quelli caratterizzanti vari Sottosistemi.
- 2 - Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, relativamente alle diverse UTOE, agli artt. 84 e 84.1 delle presenti norme sono disciplinati e articolati gli interventi di completamento del patrimonio edilizio esistente.
- 3 - Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, relativamente alle diverse UTOE, al Titolo X delle presenti norme sono disciplinati gli interventi compresi negli Schemi Direttori e al Titolo XI sono disciplinati e articolati gli interventi diffusi di Trasformazione e Riqualficazione.

#### **Art. 59.4 – Sistema dei Luoghi Centrali - generalità**

- 1 - Fanno parte del Sistema dei Luoghi Centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone. Sono i luoghi dello stare e spesso assumono un ruolo e un valore simbolico per l'intera collettività. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi.
- 2 - I successivi articoli dal 67 al 67.2 disciplinano gli usi consentiti e quelli caratterizzanti i vari Sottosistemi.
- 3 - Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, relativamente alle diverse UTOE, gli interventi sono disciplinati all'interno di Schede normative o di Schemi Direttori.

#### **Art. 59.5 – Sistema della Produzione - generalità**

- 1 - Fanno parte del Sistema della Produzione i luoghi dedicati alle attività industriali, artigianali e terziarie comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità e tutti le attività di servizio a supporto della produzione.
- 2 - Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, al Titolo XI delle presenti norme sono disciplinati e articolati gli interventi diffusi di Trasformazione e Riqualficazione riguardanti l'area produttiva "Il Piano".
- 3 - Sulla base del dimensionamento del Piano Strutturale, al Titolo X, Capo V delle presenti norme sono disciplinati e articolati gli interventi riguardanti l'area produttiva "Ponti di Pievescola" contenuti all'interno dello Schema Direttore SD4 (intervento SD4A - art. 91.1; intervento SD4D - art. 91.2).

#### **Art. 59.6 – Sistema della Mobilità - generalità**

- 1 - Fanno parte del Sistema della Mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana. Sono infrastrutture di servizio al Sistema i parcheggi e i distributori di carburante; sono infrastrutture di corredo e complementari al Sistema le piazze, i percorsi pedonali, i percorsi ciclo-pedonali e i percorsi di servizio.
- 2 - Le aree destinate a parcheggio e i distributori di carburante sono disciplinati dall'art. 58.3 delle presenti norme.
- 3 - Le piazze sono disciplinate dall'art. 58.4 delle presenti norme e sono individuate con apposita campitura e sigla nelle Tavole "b - Usi del suolo e modalità di intervento".
- 4 - I percorsi pedonali, ciclo-pedonali e i percorsi di servizio sono disciplinati rispettivamente dagli articoli 71, 71.1 e 71.2 delle presenti norme. Tutti i percorsi sono individuati con specifico simbolo nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".

## CAPO II SISTEMA AMBIENTALE (V)

### Art. 60 – Disciplina per la costruzione di nuovi edifici rurali

- 1 - Coerentemente con l'art. 29 comma 3 del Piano Strutturale sono considerate zone con esclusiva o prevalente funzione agricola le parti del territorio ricadenti nei Sottosistemi V1, V2 e V4.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico limita ai soli Sottosistemi V2 e V4 la costruzione di nuove edifici rurali ad uso abitativo.
- 3 - La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo riferiti all'esigenze degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato è consentita, ai sensi e secondo i limiti della disciplina regionale vigente, nel rispetto delle indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 85.1 delle presenti norme e con le caratteristiche, i criteri e i limiti di seguito indicati:
  - i progetti devono essere impostati secondo le regole della bioedilizia e perseguendo criteri di risparmio energetico, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione degli edifici, rispettare la morfologia dei terreni e comunque la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio;
  - i nuovi edifici devono essere realizzati, ove possibile, in adiacenza o accorpati ad altri edifici e comunque deve essere evitata la collocazione in situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.);
  - l'impianto planivolumetrico deve essere impostato con volumi netti e piante regolari. È vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto, abbaini e terrazze a tasca. Materiali, colori, coperture, e elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale locale utilizzati tramite approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo". Le coperture, se realizzate a falde, devono avere inclinazione tradizionale (evitando sfalsamenti delle falde sullo stesso corpo di fabbrica), gli infissi con forme e dimensioni tradizionali e privi di oscuramenti estranei alla tradizione locale; nei casi in cui la morfologia e lo sfalsamento delle quote dei terreni lo permetta è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Le soluzioni progettuali finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili devono essere integrate all'architettura;
  - dimensione massima di ogni unità abitativa mq. 120 di Superficie netta (Sn);
  - numero massimo 2 piani fuori terra.
- 4 - La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita secondo le disposizioni della disciplina regionale vigente nel rispetto delle indicazioni di cui al comma 4 dell'art. 85.1 delle presenti norme e rispettando le caratteristiche, i criteri e i limiti di seguito indicati:
  - i progetti devono essere impostati perseguendo criteri di risparmio energetico, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione degli edifici rispettando la morfologia dei terreni e comunque scegliendo la localizzazione che richiede minore impatto visivo sul paesaggio. Sono auspicabili soluzioni progettuali integrate all'architettura finalizzate alla produzione di energia per l'autoconsumo da fonti rinnovabili;
  - gli annessi devono essere progettati secondo caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti e funzionali all'uso agricolo dell'annesso stesso utilizzando volumi di forma semplice e compatta. Gli annessi non devono avere dotazioni che ne consentano l'uso abitativo;
  - le aperture devono essere realizzate nella misura e con forme strettamente necessarie all'uso agricolo. Materiali, colori, elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale locale;
  - le coperture se realizzate a falde devono avere inclinazione. Nei casi in cui la morfologia e lo sfalsamento delle quote dei terreni lo permette è ammessa la realizzazione di tetti-giardino. Altezza massima ml.3,50 salvo diversa dimostrata esigenza produttiva.
- 5 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.

### Art. 60.1 – Criteri per la definizione dei Programmi Aziendali (PAPMAA)

- 1 - Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito Programma aziendale, è disciplinato dall'art. 74 della L.R. 65/2014 ed ha valore di Piano attuativo nei casi previsti dall'art. 96 delle presenti norme.
- 2 - Per la definizione del Programma aziendale, oltre a quanto previsto dal precedente articolo 60,

dal presente Capo in riferimento al Sottosistema di appartenenza nonché dal DPGR 5R/2007, vale quanto prescritto dalla Disciplina del PTC provinciale con particolare riferimento agli artt. 14.4 e 13.25.

#### **Art. 60.2 - Disciplina specifica per la realizzazione di cui agli articoli 73 comma 5 e 5bis e 78 della L.R. 65/2014**

Le presenti norme si applicano ai Sottosistemi V1, V2, V4 considerate zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

##### **1 - Annessi agricoli di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014**

- i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e le aziende agricole che non raggiungono la superficie minima fondiaria da mantenere in produzione, possono realizzare annessi agricoli per la conduzione dei fondi e per l'agricoltura amatoriale comunque commisurati alla capacità produttiva del fondo.

- La realizzazione di nuovi annessi agricoli realizzati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è soggetta a quanto prescritto all'Art. 78 della L.R. 65/2014.

a) la realizzazione e il dimensionamento di tali annessi è ammessa con riferimento alla superficie agraria disponibile per la quale si intende la superficie che l'imprenditore agricolo amatoriale mantiene in lavorazione:

- fino a mq. 30 di superficie agraria fino a ha 0.5 per colture ad orto e florovivaistiche;
- fino a mq. 50 di superficie agraria compresa tra ha 0.5 e 0.8 per colture ad orto e florovivaistiche;
- fino a mq. 30 di superficie agraria fino a ha 1.5 per vigneti e frutteti specializzati;
- fino a mq. 50 di superficie agraria compresa tra ha 1.5 e 3 per vigneti e frutteti specializzati;
- fino a mq. 30 di superficie agraria fino a ha 2 per oliveto specializzato e seminativo irriguo;
- fino a mq. 50 di superficie utile agraria compresa tra ha 2 e 4 per oliveto specializzato e seminativo irriguo;
- fino a mq. 30 di superficie agraria fino a ha 3 per colture seminate e prato;
- fino a mq. 50 di superficie agraria fino compresa tra ha 3 e 6 per colture seminate e prato;

b) i soggetti abilitati alla realizzazione di tali annessi sono i proprietari o gli aventi diritto delle aree e le aziende agricole purché in possesso di aree coltivate;

c) Nel rispetto del corretto inserimento paesistico-ambientale gli annessi agricoli sono realizzati con tipologie e volumi di forma semplice e compatta con le modalità e caratteristiche che seguono:

- 1) - devono essere realizzati in legno semplicemente appoggiati a terra, utilizzando tecniche costruttive completamente reversibili, altezza max ml.3.00, finitura esterna in legno e coperture in legno o con manto in coppi e tegole. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- 2) - non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o cucina, né di altre funzioni collegate alla residenza;
- 3) - i progetti dovranno rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile alla realizzazione dei manufatti e comunque privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul paesaggio. Si dovranno scegliere collocazioni territoriali tali da evitare situazioni di "emergenza visiva" (crinali, sommità di colline, ecc.) ricorrendo, quando la morfologia dei terreni lo consente, al loro incasso nel piano campagna per quanto possibile.

d) La realizzazione degli annessi è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale sulla base della necessità di utilizzo che non può, comunque, essere superiore a venti (20) anni. L'Atto può essere rinnovato se persistono e vengono adeguatamente dimostrate le condizioni iniziali. L'Atto deve contenere l'obbligo a:

1. demolire tutti i manufatti realizzati con materiali impropri (lamiere o altri materiali di riciclo) e comunque indecorosi eventualmente presenti sul fondo;
2. l'impegno a realizzare il manufatto in legno, o con altri materiali leggeri;
3. a non mutare la destinazione d'uso dell'annesso;

4. a non frazionare le aree per venti anni;
  5. l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato;
  6. a demolire l'annesso se l'area viene adibita ad altro uso o dismessa;
  7. ad accettare le sanzioni comminate per l'inadempienza. L'inadempienza di quanto contenuto nell'atto d'obbligo comporta la demolizione del manufatto in danno del proprietario e la sanzione amministrativa pari al doppio del costo documentato di costruzione dell'annesso al momento in cui viene constatata l'inadempienza stessa.
- e) Chiunque intende realizzare gli annessi agricoli di cui al presente articolo deve presentare, il progetto corredato da:
- l'organizzazione dell'azienda e le esigenze produttive;
  - l'esplicitazione del calcolo per il dimensionamento dell'annesso con un elaborato cartografico e la documentazione tecnica che riporti le colture in atto e che intende praticare;
  - la descrizione delle caratteristiche tecniche e costruttive, nonché adeguata planimetria con l'esatta localizzazione e la dimostrazione del rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo;
  - la verifica della conformità dell'intervento alla normativa vigente, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina.
- f) La loro installazione è inibita nei Sottosistemi ambientali V3 e V5 nonché all'interno delle Aree di pertinenza degli Aggregati e dei Beni storico-architettonici (BSA) individuate dal PTC provinciale e riportate nelle Tavole "a - Usi del suolo e modalità di intervento".
- g) Nelle aree soggette a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" va dimostrato che l'intervento è assolutamente necessario e che non è possibile o opportuno localizzarlo altrove nonché che la percezione dei beni tutelati non viene alterata in modo pregiudizievole
- h) Per le aree che non presentano le caratteristiche di cui al punto a) del presente articolo, e, comunque, non inferiori a mq. 600 di superficie agraria, sono consentiti annessi nella misura di uno con superficie fino a mq. 15 di superficie utile. Per la loro realizzazione vale il rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.
- i) Per le aree inferiori a 600 mq non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto.

## 2 - **Manufatti di cui all'Art. 70 della L.R. 65/2014**

- La realizzazione di manufatti precari deve rispettare le condizioni di cui all'Art. 70 della L.R. 65/2014.
- Nel rispetto del corretto inserimento paesistico-ambientale i manufatti precari necessari allo svolgimento dell'attività agricola sono realizzati con materiali leggeri semplicemente appoggiati a terra ed utilizzando tecniche costruttive completamente reversibili. Sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.
- La loro installazione è inibita nei Sottosistemi ambientali V3 e V5 nonché nelle Aree di Pertinenza Paesistica individuate dal PTC della provincia di Siena.
- Nelle aree soggette a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" va dimostrato che l'intervento è assolutamente necessario e che non è possibile o opportuno localizzarlo altrove nonché che la percezione dei beni tutelati non viene alterata in modo pregiudizievole.

## **Art. 60.3 - Strade poderali e vicinali**

- 1 - Con l'obiettivo di migliorare la vivibilità dei complessi rurali, sono ammessi, all'interno del Sistema ambientale, senza che ciò costituisca Variante, leggere modifiche di tracciato alle strade poderali e/o vicinali.
- 2 - Tali modifiche devono essere realizzate nel rispetto della morfologia esistente, tenendo conto dei dislivelli del terreno ed evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra.
- 3 - Le modifiche sono ammissibili fermo restando le necessarie verifiche di tipo vincolistico, paesistico, di fattibilità geologica e geotecnica.
- 4 - Al fine di mantenere inalterato il ruolo paesaggistico dei tracciati poderali e vicinali valgono le prescrizioni che seguono:
  - eventuali aree di sosta o belvedere lungo i tracciati possono essere realizzate utilizzando

- sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria e immediato contesto;
- devono essere mantenuti gli accessi alla viabilità minore presente;
  - deve essere garantita la continuità dei percorsi e la ricomposizione dei percorsi ove il reticolo si presenta interrotto, dimostrandone l'esistenza tramite ricognizione storica e confronto tra cartografie e fotografie;
  - sono vietate interruzioni a causa delle realizzazioni di recinzioni a delimitazione delle proprietà private. In ogni caso deve essere comunque garantita la continuità del tracciato e la fruizione pubblica;
  - sono vietate le asfaltature con asfalto e bitume tradizionale;
  - nei tratti particolarmente impervi, per tratti da rendere più sicuri in funzione di insediamenti, nuclei o complessi e per le destinazioni e attività ivi svolte, nonché in prossimità dei nuclei abitati, possono essere utilizzate terre stabilizzate o pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato purché consistenza e colore siano coerenti al contesto paesaggistico;
  - in riferimento a condizioni di rischio riferite alla presenza umana, ove le terre stabilizzate non siano garanti di sicurezza, possono essere ammessi materiali diversi, tranne l'asfalto con bitume tradizionale, purché garanti del medesimo risultato sia dal punto di vista della protezione ambientale del contesto (esempio scorrimento/trattenimento delle acque) che dal punto di vista paesaggistico;
  - devono essere conservati eventuali manufatti di arredo presenti (lavatoi, fontanili, pozzi, muretti, elementi arborei, siepi) che conferiscono identità e riconoscibilità ai luoghi.

#### **Art. 60.4 - Aree per attività estrattive e di escavazione**

- 1 - In coerenza con il Piano delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e Riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Siena (PAERP), il presente Regolamento Urbanistico individua nel territorio comunale due siti estrattivi:
  - Cava di Pusciano (denominazione PAERP 904 II 19): la cava è attualmente in attività ed utilizzata per la produzione di inerti derivanti da rocce ofiolitiche. Il perimetro è riportato nella Tav. a4 "Usi del suolo e modalità di intervento" e nelle schede 1 e 6 di cui all'Allegato 3 alle presenti NTA;
  - Cava La Senese (denominazione PAERP 904 VII 14): il sito estrattivo è inserito tra le aree di reperimento di materiali storici. Il perimetro è riportato nella Tav. a1 "Usi del suolo e modalità di intervento" e nella scheda 2 di cui all'Allegato 3 alle presenti NTA.
- 2 - Per le singole aree di cava valgono gli indirizzi di gestione e le prescrizioni indicati nell'Allegato 3 alle presenti NTA.

#### **Art. 60.5 - Aree degradate da sottoporre a ripristino e recupero ambientale**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico individua alcune aree che in passato sono state sfruttate per l'escavazione di materiale inerte o per prodotti industriali, e che attualmente si trovano in condizioni di degrado. Tali aree sono da sottoporre a ripristino e recupero ambientale principalmente perché rappresentano situazioni di pericolo, di forte impatto visivo e di degrado, in aree limitrofe a centri abitati e vie di comunicazione.
- 2 - Le singole aree sono individuate sia nell'Allegato 3 alle presenti NTA che nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento". Oltre alle condizioni di cui al presente articolo vale quanto indicato dalle presenti NTA relativamente ai Sistemi, Sottosistemi ed agli eventuali usi specifici assegnati.
- 3 - Nell'Allegato 3 alle presenti NTA sono indicate le principali condizioni da rispettare per la progettazione di recupero ambientale.

#### **Art. 60.6 - Aree interne al patrimonio regionale**

- 1 - All'interno delle aree di proprietà del demanio regionale è ammessa la realizzazione di strutture accessorie leggere come definite dall'art.9 comma 2 delle presenti norme.
- 2 - Tali strutture saranno realizzate allo scopo di garantire il presidio e la salvaguardia del territorio. Potranno essere realizzate con Superficie coperta (Sc) massima di mq. 100 e nella quantità di una ogni 400 ha.

#### **Art. 61 Sottosistema V1: I serbatoi di naturalità**

- 1 - Le parti del territorio ricadenti nel Sottosistema V1 sono considerate zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.
- 2 - Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i criteri di cui agli artt. 85, 85.1 e 85.2 delle

presenti norme. Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.

- 3 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività agricole e funzioni connesse (A) di cui all'art. 57 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 7.
- 4 - Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" in misura non superiore al 20% del totale della superficie territoriale:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione delle seguenti articolazioni:
    - Sa - servizi amministrativi (di cui all'art. 58.1 comma 4)
    - Ss - servizi sportivi coperti (di cui all'art. 58.1 comma 10)
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 5 - Sono altresì consentiti in edifici esistenti:
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art. 54 delle presenti NTA
- 6 - Sono altresì consentiti qualora esistenti alla data di adozione del presente RU:
  - Attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande (Tc) di cui al comma 4 dell'art. 53 delle presenti NTA.
- 7 - All'interno del sottosistema V1 è ammessa l'individuazione di percorsi trekking e ippovie su strade bianche. Per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento comunale a garanzia della massima discrezione e inserimento nel contesto ambientale. Resta il divieto su tutto il territorio di percorrere tali aree con mezzi motorizzati al di fuori delle strade segnalate.
- 7bis - All'interno del Sottosistema V1 è altresì ammessa la realizzazione di strutture per il ricovero a scopo amatoriale degli animali di affezione e ricovero equini. Tali manufatti dovranno utilizzare materiali leggeri, eco-sostenibili e coerenti con il contesto paesistico; sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
  - Relativamente agli animali di affezione tali manufatti dovranno avere le caratteristiche di cui al DPGR 38R/2011.
  - I box per cani dovranno essere realizzati in moduli in legno le cui dimensioni minime saranno conformi a quanto previsto dal DPGR 38R/2011; non sono ammesse installazioni superiori ai mq. 70 di Superficie coperta (Sc); fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.
  - I box per cavalli dovranno essere realizzati in moduli in legno; sono ammesse ricoveri fino ad un massimo di sei (6) cavalli; fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.
- 8 - Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo anche se necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in coerenza con l'art. 73 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i. È, altresì, ammessa la costruzione di annessi agricoli, secondo le disposizioni dell'art.60 e 60.1 delle presenti norme.

#### **Art. 61.1 - Ambito V1.1: La Montagnola**

- 1 - Nell'ambito V1.1 oltre a quanto prescritto dal precedente art. 61 sono da rispettare le prescrizioni: che seguono.
- 2 - Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto paesaggistico-ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.
- 3 - In tutti i casi di interventi che comportino opere di sistemazione ambientale o opere che interessino spazi esterni è prescritto il mantenimento dei muri in pietra dei coltivi e delle strade.
- 4 - Deve essere mantenuta e ripristinata la rete sentieristica anche per uso equestre e ciclo-pedonale.
- 5 - Valgono, inoltre, le norme operative e le regole di buona pratica agricola volte alla tutela ambientale dell'Ambito di cui all'art. 33 delle norme del Piano Strutturale;

#### **Art. 61.2 - Ambito V1.2: Berignone**

- 1 - Nell'ambito V1.2 oltre a quanto prescritto dal precedente art. 61 sono da rispettare le prescrizioni: che seguono.
- 2 - Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove

si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto paesaggistico-ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.

- 3 - In tutti i casi di interventi che comportino opere di sistemazione ambientale o opere che interessino spazi esterni è prescritto il ripristino dei muri in pietra dei coltivi e delle strade
- 4 - Deve essere mantenuta e ripristinata la rete sentieristica anche per uso equestre e ciclo-pedonale nonché ripristinato l'accesso alla viabilità interpodereale.
- 5 - Valgono, inoltre, le norme operative e le regole di buona pratica agricola volte alla tutela ambientale dell'Ambito di cui all'art. 34 delle norme del Piano Strutturale;

#### **Art. 61.3 - Ambito V1.3: La Selva**

- 1 - Nell'ambito V1.3 oltre a quanto prescritto dal precedente art. 61 sono da rispettare le prescrizioni che seguono
- 2 - Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche, se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto paesaggistico-ambientale dello strato superficiale, attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate;
- 3 - Valgono, inoltre, le norme operative e le regole di buona pratica agricola volte alla tutela ambientale dell'Ambito di cui all'art. 35 delle norme del Piano Strutturale;

#### **Art. 62 Sottosistema V2: I serbatoi di ruralità**

- 1 - Le parti del territorio ricadenti nel Sottosistema V2 sono considerate zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.
- 2 - Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i criteri di cui agli artt. 85, 85.1 e 85.2 delle presenti norme. Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.
- 3 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività agricole e funzioni connesse (A) di cui all'art. 57 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 7.
- 4 - Sono consentiti, in edifici esistenti, in misura non superiore al 20% del totale della superficie territoriale:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione delle seguenti articolazioni:
    - Sa - servizi amministrativi (di cui all'art. 58.1 comma 4)
    - Ss - servizi sportivi coperti (di cui all'art. 58.1 comma 10)
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 5 - La destinazione d'uso Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.53 delle presenti NTA è consentita, in edifici esistenti, solo se esplicitamente prevista nelle Schede normative (SP) di riferimento per gli interventi degli edifici rurali e delle case sparse di cui all'art. 86 delle presenti norme
- 6 - Sono altresì consentiti qualora esistenti alla data di adozione del presente RU:
  - Attività commerciali di somministrazione alimenti e bevande (Tc) di cui al comma 4 dell'art. 53 delle presenti NTA.
- 7 - È ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo riferiti all'esigenze degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato, è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e s.m.i. secondo le disposizioni dell'art.60 e 60.1 delle presenti norme.
- 7bis -All'interno del Sottosistema V2 è altresì ammessa la realizzazione di strutture per il ricovero a scopo amatoriale degli animali di affezione e ricovero equini. Tali manufatti dovranno utilizzare materiali leggeri, eco-sostenibili e coerenti con il contesto paesistico; sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
  - Relativamente agli animali di affezione tali manufatti dovranno avere le caratteristiche di cui al DPGR 38R/2011.
  - I box per cani dovranno essere realizzati in moduli in legno le cui dimensioni minime saranno conformi a quanto previsto dal DPGR 38R/2011; non sono ammesse installazioni superiori ai mq. 70 di Superficie coperta (Sc); fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.



- I box per cavalli dovranno essere realizzati in moduli in legno; sono ammesse ricoveri fino ad un massimo di sei (6) cavalli; fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.
- 8 - È ammessa la costruzione di annessi agricoli, secondo le disposizioni dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e s.m.i. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è soggetta al rispetto delle disposizioni dell'art.60 e 60.1 delle presenti norme.
- 9 - Valgono, inoltre, le norme operative e le regole di buona pratica agricola volte alla tutela ambientale del Sottosistema di cui all'art. 36 delle norme del Piano Strutturale;

**Art. 63 - Sottosistema V3: I corridoi di naturalità**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 7. Sono in tutti i casi da rispettare le fasce di rispetto di cui all'art. 26 delle presenti norme
- 2 - Sono altresì consentite:
  - Attività agricole e funzioni connesse (A) di cui all'art. 57 delle presenti NTA con esclusione di ogni nuova edificazione e/o ampliamento anche relativi ad edifici rurali ad uso abitativo e ad annessi.
- 3 - Sono consentiti in edifici esistenti:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA.
- 4 - In tutte le parti di territorio appartenenti al Sottosistema V3 è disposto il divieto assoluto di edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti.
- 5 - Valgono, inoltre, le norme operative e le regole di buona pratica agricola volte alla tutela ambientale dell'Ambito di cui all'art. 37 delle norme del Piano Strutturale.
- 6 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.

**Art. 64 - Sottosistema V4: La maglia ecologica**

- 1 - Le parti del territorio ricadenti nel Sottosistema V4 sono considerate zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.
- 2 - Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i criteri di cui agli artt. 85, 85.1 e 85.2 delle presenti norme. Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.
- 3 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività agricole e funzioni connesse (A) di cui all'art. 57 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 7.
- 4 - Sono consentiti, in edifici esistenti in misura non superiore al 20% del totale della superficie territoriale:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione delle seguenti articolazioni:
    - Sa - servizi amministrativi (di cui all'art. 58.1 comma 4)
    - Ss - servizi sportivi coperti (di cui all'art. 58.1 comma 10)
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 5 - Sono altresì consentiti qualora esistenti alla data di adozione del presente RU:
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.53 delle presenti NTA
- 6 - Sono considerati elementi tipologici dei biocorridoi (elementi lineari di naturalità che definiscono la maglia ecologica):
  - la vegetazione ripariale;
  - i bordi stradali con ciglio inerbito appartenenti al sottosistema della mobilità;
  - gli interventi di ingegneria naturalistica;
  - le siepi di confine di specie autoctone;
  - le alberature stradali con specie autoctone;
  - le recinzioni vegetali per bestiame;
  - gli elementi frangivento;
  - gli alberi isolati.
- 7 - Tutti gli elementi elencati al precedente punto 5 sono considerati elementi costituenti la maglia

- ecologica. Ogni modifica su di essi non ne dovrà compromettere l'integrità;
- 7bis -All'interno del Sottosistema V4 è altresì ammessa la realizzazione di strutture per il ricovero a scopo amatoriale degli animali di affezione e ricovero equini. Tali manufatti dovranno utilizzare materiali leggeri, eco-sostenibili e coerenti con il contesto paesistico; sono consentite esclusivamente opere di ancoraggio tali da garantire alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria dei luoghi.
- Relativamente agli animali di affezione tali manufatti dovranno avere le caratteristiche di cui al DPGR 38R/2011.
  - I box per cani dovranno essere realizzati in moduli in legno le cui dimensioni minime saranno conformi a quanto previsto dal DPGR 38R/2011; non sono ammesse installazioni superiori ai mq. 70 di Superficie coperta (Sc); fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.
  - I box per cavalli dovranno essere realizzati in moduli in legno; sono ammesse ricoveri fino ad un massimo di sei (6) cavalli; fatto salvo il rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti, dovranno essere realizzati almeno a distanza di m. 15 dai fabbricati.
- 8 - Qualora interventi (pubblici o privati) vadano ad incidere sulla integrità della maglia, nel caso in cui il tratto di discontinuità non possa essere sostituito con la protezione di collegamenti sostitutivi di compensazione nelle immediate vicinanze, dovranno essere obbligatoriamente previste misure per evitare l'interruzione dei biocorridoi attraverso la costruzione di appositi manufatti quali ponti, sopraelevazioni, etc.
- 9 - È ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo riferiti all'esigenze degli imprenditori agricoli impegnati nella conduzione del fondo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato, è consentita, ai sensi e secondo i limiti dell'art.73 della L.R. 65/2014 e s.m.i., secondo le disposizioni dell'art.60 e 60.1 delle presenti norme.
- 10 - È ammessa la costruzione di annessi agricoli, secondo le disposizioni dell'art. 73 della L.R. 65/2014 e s.m.i., ed è soggetta a quanto prescritto all'art.73 della L.R. 65/2014 e s.m.i. La realizzazione di nuovi annessi agricoli è soggetta al rispetto delle disposizioni dell'art.60 e 60.1 delle presenti norme.
- 11 -In ogni caso gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento consentiti dal regolamento Urbanistico non dovranno compromettere l'integrità degli elementi costituenti la maglia ecologica di cui al precedente punto 5.

#### **Art. 65 - Sottosistema V5: I capisaldi del verde urbano**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
- Spazi scoperti d'uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 7 o spazi aperti aventi funzione di interconnessione tra i Sistemi della Residenza e dei Luoghi Centrali con il Sistema Ambientale.
- 2 - In tutto il Sottosistema è disposto il divieto assoluto di edificazione, fatti salvi gli spazi attrezzati e gli elementi di completamento all'arredo delle aree a verde attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport e la realizzazione di spazi adibiti a parcheggio pubblico purché realizzati con un trattamento di suolo permeabile.
- 3 - Per spazi attrezzati e elementi di completamento all'arredo delle aree a verde attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport di cui al comma 2 del presente articolo si intendono:
- gli spazi, all'interno dei giardini (Vg) relativamente a chioschi e/o edicole di cui all'art. 58.2 comma 4 delle presenti norme.
  - gli spazi, all'interno dei parchi (Vp) relativamente a strutture di tipo leggero e per le isole ecologiche di cui all'art. 58.2 comma 5 delle presenti norme.
  - gli spazi, all'interno degli orti urbani (Vo) relativamente a manufatti ad uso ricovero attrezzi di cui all'art. 58.2 comma 6 delle presenti norme
  - gli spazi all'interno delle aree sportive scoperte (Vs) relativamente alle indispensabili attrezzature di supporto di cui all'art. 58.2 comma 7 delle presenti norme, solo nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione in altra localizzazione.
- 4 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.

## CAPO III SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)

### Art. 66 - Sottosistema R1: Centri e nuclei antichi

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 2 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 30% del totale della Sn:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA, con esclusione di:
    - Sc - Servizi cimiteriali
    - St - Servizi tecnici
    - Ss - servizi sportivi coperti
  - Attività di servizio (S) di cui all'art. 56 delle presenti NTA
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione di medie strutture di vendita e delle attività di cui all'art. 53 comma 5;
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.54 delle presenti NTA limitatamente a:
    - alberghi e residenze turistico alberghiere di cui all'art.54 comma 2 delle presenti NTA.
    - residence di cui all'art. 54 comma 4 delle presenti NTA
    - ostelli di cui all'art. 54 comma 3 delle presenti NTA
  - Attività direzionali (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
- 3 - Sono altresì ammessi:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle aree sportive scoperte di cui al comma 7.
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.
  - attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA

### Art. 66.1 - Sottosistema R2: I margini

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 2 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 20% del totale della Sn:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S), di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione di:
    - Sc - Servizi cimiteriali
    - St - Servizi tecnici
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione di medie strutture di vendita e delle attività di cui all'art. 53 comma 5;
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.54 delle presenti NTA limitatamente a:
    - alberghi e residenze turistico alberghiere di cui all'art.54 comma 2 delle presenti NTA.
    - residence di cui all'art. 54 comma 4 delle presenti NTA
    - ostelli di cui all'art. 54 comma 3 delle presenti NTA
  - Attività direzionali (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
- 3 - Sono altresì ammessi:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle aree sportive scoperte di cui al comma 7.
    - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.
  - attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA

### Art. 66.2 - Sottosistema R3: Le frazioni

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 2 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 20% del totale della Sn:
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione di medie strutture di vendita e delle attività di cui all'art. 53 comma 5
  - Attività direzionali (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA

3 - Sono altresì ammessi:

- Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle aree sportive scoperte di cui al comma 7.
- Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
- Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.
- attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA

## CAPO IV SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)

### Art. 67 - Sottosistema L1: I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi

- 1 - Il Sottosistema comprende le parti, interne ai nuclei antichi, in grado di strutturare gerarchicamente il tessuto edilizio individuando i luoghi privilegiati per le relazioni sociali e di scambio caratterizzate dalla presenza di attrezzature, servizi, attività commerciali e spazi aperti.
- 2 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione di:
    - St - Servizi tecnici;
    - Sc - Servizi cimiteriali
    - Ss - Servizi sportivi coperti
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione di medie strutture di vendita e delle attività di cui all'art. 53 comma 5.
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.54 delle presenti NTA limitatamente a:
    - alberghi e residenze turistico alberghiere di cui all'art.54 comma 2 delle presenti NTA.
    - ostelli di cui all'art. 54 comma 3 delle presenti NTA
    - residence di cui all'art. 54 comma 4 delle presenti NTA
  - Attività direzionali. (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
- 3 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 50% del totale della Sn:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 4 - Sono altresì ammessi:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle aree sportive scoperte di cui al comma 7.
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.

### Art. 67.1 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza

- 1 - Il Sottosistema comprende quelle parti volte alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti finalizzati all'integrazione spaziale tra i diversi contesti urbani e da questi verso gli spazi aperti di connessione, anche attraverso operazioni di riqualificazione, adeguamento e trasformazione urbana del contesto e degli spazi di connessione.
- 2 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA con esclusione di Servizi tecnici (St);
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui all'art. 53 comma 5.
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.54 delle presenti NTA ad esclusione di:
    - campeggi, aree di sosta e parchi vacanza
  - Attività direzionali. (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
- 3 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 50% del totale della Sn:
  - Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
- 4 - Sono altresì ammessi:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.

### Art. 67.2 - Sottosistema L3: I luoghi centrali per l'ospitalità

- 1 - Il Sottosistema comprende le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica che costituiscono un'offerta diffusa e diversificata integrata alle caratteristiche del territorio nei vari contesti.
- 2 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività turistico-ricettive (Tr) di cui all'art.54 delle presenti NTA

- 3 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 40% del totale della Sn:
- Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA con esclusione di medie strutture di vendita e delle attività di cui all'art. 53 comma 5.
  - Attività direzionali. (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
- 4 - Sono altresì previsti e consentiti:
- Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA con esclusione delle aree sportive scoperte di cui al comma 7.
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - attività artigianali complementari alla residenza di cui all'art. 52 comma 4 delle presenti NTA limitati ai servizi alla persona.
  - Infrastrutture della Mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA con esclusione dei distributori di carburante di cui al comma 4.

## CAPO V SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)

### Art. 68 - Sottosistema P1: Le aree industriali

- 1 - Il Sottosistema comprende la parte del territorio dove sono concentrate le principali attività produttive e dove si prevede di localizzare la principale espansione dell'attuale sistema produttivo e delle eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività produttive (P) di cui all'art. 52 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 3 dell'art. 52
  - Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tci) di cui all'art. 53.1 delle presenti NTA
  - Attività direzionali (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
  - Attività commerciali (Tc) in medie strutture di vendita di cui all'art. 53 delle presenti NTA
- 3 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 20% del totale della Sc:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA limitatamente a:
    - Sa - servizi amministrativi
    - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi
    - Ss - servizi sportivi coperti
    - St - servizi tecnici
- 4 - È ammessa, in misura non superiore al 10% del totale della Sc, la Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA limitatamente ad abitazioni permanenti di cui al comma 2 dell'art. 51 e solo se riferita ad attività di custodia o ad abitazione del titolare. L'abitazione deve essere realizzata all'interno dell'area individuata con la sigla P1 e non può essere superiore a 110 mq. di Sn.
- 5 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA.

### Art. 68.1 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste

- 1 - Il Sottosistema comprende le parti del territorio occupate da insediamenti prevalentemente artigianali caratterizzate da un basso rapporto di copertura e costituite dalla presenza di attività commerciali e artigianali di servizio nonché da aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Attività produttive (P) di cui all'art. 52 delle presenti NTA con esclusione delle attività di cui al comma 3 dell'art. 52
  - Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tci) di cui all'art. 53.1 delle presenti NTA
  - Attività direzionali (Td) di cui all'art. 55 delle presenti NTA
  - Attività commerciali (Tc) di cui all'art. 53 delle presenti NTA
- 3 - Sono previsti e consentiti in misura non superiore al 20% del totale della Sc:
  - Servizi ed attrezzature di uso pubblico (S) di cui all'art. 58.1 delle presenti NTA limitatamente a:
    - Sa - servizi amministrativi
    - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi
    - Ss - servizi sportivi coperti
    - St - servizi tecnici
- 4 - È ammessa, in misura non superiore al 10% del totale della Sc, la Residenza (R) di cui all'art. 51 delle presenti NTA limitatamente ad abitazioni permanenti di cui al comma 2 dell'art. 51 e solo se riferita ad attività di custodia o ad abitazione del titolare. L'abitazione deve essere realizzata all'interno dell'area individuata con la sigla P2 e non può essere superiore a 110 mq. di Sn.
- 5 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA

## **CAPO VI SISTEMA DELLA MOBILITA' (M)**

### **Art. 69 - Sottosistema M1: La traversa Maremmana**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA.
- 2 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
- 3 - Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
- 4 - Per i mezzi privati è ammessa la sosta su spazi separati con immissioni ed uscite concentrate.
- 5 - E' ammesso il transito pedonale solo su marciapiedi protetti; è escluso il transito ciclabile, se non previsto in sede propria, salvo i casi nei quali i relativi percorsi protetti siano attuati sui marciapiedi.

### **Art. 69.1 - Sottosistema M2: Le dorsali di distribuzione**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA.
- 2 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
- 3 - Per tali strade è fondamentale sia sotto il profilo paesaggistico che ecologico, il mantenimento della vegetazione (siepi, filari alberati) che marcano il bordo strada e che costituiscono una rete di penetrazione verso gli ecosistemi più lontani. A tale fine è da preservare anche il bordo stradale con ciglio inerbito.
- 4 - Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
- 5 - Per i mezzi privati è ammessa la sosta con immissioni ed uscite libere con corsia di manovra.
- 6 - E' ammesso il transito pedonale su marciapiedi mentre il transito ciclabile deve essere previsto in sede propria o su corsia riservata.

### **Art. 69.2 - Sottosistema M3: Le strade di connessione**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA.
- 2 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
- 3 - Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
- 4 - Per i mezzi privati è ammessa la sosta con immissioni ed uscite libere con corsia di manovra.
- 5 - E' ammesso il transito pedonale su marciapiedi mentre il transito ciclabile deve essere previsto in sede propria o su corsia riservata.

### **Art. 69.3 - Sottosistema M4: Le strade di distribuzione urbana e locale**

- 1 - Sono usi caratterizzanti il Sottosistema:
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità (M) di cui all'art. 58.3 delle presenti NTA.
- 2 - Sono altresì consentiti:
  - Spazi scoperti di uso pubblico a verde (V) di cui all'art. 58.2 delle presenti NTA
  - Spazi scoperti di uso pubblico pavimentati (Pz) di cui all'art. 58.4 delle presenti NTA
- 3 - Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata o eventuale corsia riservata.
- 4 - Per i mezzi privati è ammessa la sosta libera, a norma del codice della strada.
- 5 - E' ammesso il transito pedonale su marciapiedi mentre il transito ciclabile deve essere previsto in sede propria o su corsia riservata.

### **Art. 69.4 - Aree stradali**

- 1 - L'area stradale si compone di:
  - carreggiate, spartitraffico, banchine, marciapiedi,
  - piste ciclabili;



- fasce di connessione verdi con alberature isolate, filari, siepi e barriere,;
  - spazi pedonali;
  - bande polivalenti, corsie di servizio;
  - spazi per la manovra e l'inversione di marcia.
- 2 - Per le strade di nuovo impianto dovranno essere osservate i criteri relativi a ciascun Sottosistema così come indicati al presente Capo; dovranno, inoltre, essere garantite idonee caratteristiche tecniche (larghezza e andamento del tracciato, pavimentazione) e funzionali.
  - 3 - I tratti stradali di nuovo impianto sono indicati con apposita campitura nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".
  - 4 - La pubblicità lungo la strada dovrà essere collocata in modo non invasivo, non dovrà conferire senso di disordine né nascondere le visuali. Dovrà essere limitata a situazioni di assoluta necessità la collocazione di cartelloni pubblicitari lungo le strade che attraversano paesaggi caratterizzati da visuali aperte e da alta intervisibilità.
  - 5 - Per quanto riguarda l'adeguamento di tracciati poderali e vicinali si rimanda a quanto indicato dall'art.60.3 delle presenti NTA.

**Art. 69.5 - Fattibilità geologica idraulica e sismica degli interventi di adeguamento o nuova realizzazione di tratti stradali**

- 1 - Le prescrizioni di fattibilità relative alla realizzazione di viabilità di accesso interna agli Schemi direttori (SD) o aree di trasformazione (AT) sono contenute negli specifici articoli.
- 2 - Di seguito vengono indicate le prescrizioni relative alle trasformazioni previste per la rete stradale:
  - **Adeguamento della viabilità in località Il Merlo (S.P. di Casole d'Elsa bivio Vallone)**  
Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 delle presenti NTA, con le ulteriori precisazioni:
    - gli interventi devono essere realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e senza che sia compromessa la possibilità di realizzare la bonifica del versante di Sud Ovest, L'Autorità di Bacino Toscana Costa dovrà esprimersi sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
    - valgono le prescrizioni di cui all'Art.13 delle NTA del PAI Toscana Costa.Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.
  - **Adeguamento della viabilità in località Il Piano (S.P. di Casole d'Elsa Cavallano bivio Lucciana)**  
Aspetti geologici: Fattibilità F.2 – Fattibilità secondo i normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.  
Aspetti idraulici: Fattibilità F.3 – gli interventi di adeguamento della viabilità esistente possono essere realizzati purché ne sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini; valgono le prescrizioni di cui agli Artt.6 e 7 delle NTA del PAI Arno.
  - **Adeguamento della viabilità in località ponti di Pievescola (bivio per Pievescola sulla N.541)**  
Aspetti geologici: Fattibilità F.2 – Fattibilità secondo i normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.  
Aspetti idraulici:  
 Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.  
 Fattibilità F.3 – gli interventi di adeguamento della viabilità esistente possono essere realizzati purché ne sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini; valgono le prescrizioni di cui agli Artt.6 e 7 delle NTA del PAI Arno.
  - **Realizzazione di nuovo tratto stradale di collegamento all'area a servizi di uso pubblico in loc. Casole d'Elsa**  
Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 delle presenti NTA, con le ulteriori precisazioni:
    - gli interventi devono essere realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti;Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

## PARTE IV – MODALITÀ DI INTERVENTO

### TITOLO VI - INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO

#### Art. 70 - Disposizioni generali

- 1 - Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo pubblico, di uso pubblico e privato ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione di aree non edificate attraverso opere più o meno complesse di trattamento del terreno.
- 2 - Nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati con specifiche simbologie gli elementi artificiali e naturali, che devono essere utilizzati nella realizzazione degli spazi aperti. Tali elementi sono:
  - i percorsi pedonali;
  - i percorsi ciclo-pedonali;
  - i percorsi di servizio;
  - le aree pavimentate;
  - le aree permeabili;
  - le aree permeabili alberate;
  - i filari;
  - le barriere vegetali;
- 3 - Nel caso di Servizi e Attrezzature di uso pubblico (S) le indicazioni per il trattamento del progetto di suolo con l'uso degli elementi, di cui al comma 2 del presente articolo, non sono vincolanti se motivate sulla base di reali esigenze dell'Amministrazione comunale. Deve, altresì, essere mantenuta inalterata la proporzione tra spazi pavimentati e spazi permeabili.
- 4 - Quando nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" vengono indicati gli elementi di progetto di suolo di cui al comma 2 del presente articolo, tali indicazioni, salvo quanto indicato al comma 3 del presente articolo, sono prescrittive per il trattamento del suolo.
- 5 - Gli articoli successivi ne forniscono i criteri di progettazione.

#### Art. 71 - Percorsi pedonali

- 1 - I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine. In ambito urbano dovranno consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
- 2 - Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, spazi informativi, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.
- 3 - Tutti i percorsi e le eventuali rampe dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

#### Art. 71.1 - Percorsi ciclo-pedonali

- 1 - Nella realizzazione dei nuovi percorsi dovranno essere privilegiate pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno preferibilmente in pietra e porfido, acciottolato, laterizi pieni o erbose. L'uso di altri materiali è ammesso nei contesti urbani.
- 2 - Le piste ciclabili dovranno essere realizzate tenendo conto del D.M. 577/99 "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" e s.m.i.

#### Art. 71.2 Percorsi di servizio

- 1 - I percorsi di servizio possono essere sia pedonali che carrabili.
- 2 - Dovranno garantire il passaggio di mezzi di soccorso e di automezzi di emergenza.

#### Art. 72 - Aree pavimentate

- 1 - Dovranno essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi. Tra questi in particolare dovranno essere verificati i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.
- 2 - Nella realizzazione delle aree pavimentate è previsto l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - pietra, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - pietra artificiale;
  - cemento, posato mediante caldana, piastrelle autobloccanti e non;
  - materiali ceramici quali gres e klinker;

- laterizi, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;
  - gomma e materiali sintetici.
- 3 - Nella realizzazione delle aree pavimentate può essere previsto l'impianto di specie arboree.

#### **Art. 73 - Aree permeabili**

- 1 - Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle eventuali alberature dovrà essere permeabile.
- 2 - Nella realizzazione delle aree permeabili è previsto l'utilizzo dei seguenti materiali:
  - terra battuta;
  - ghiaia;
  - erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento;
  - legno, doghe o masselli, appoggiati al suolo;
  - masselli autobloccanti permeabili;
  - pavimentazioni drenanti in genere.
- 3 - Solo nei casi in cui la categoria di intervento o il Sottosistema di appartenenza previsti lo consentano e salvo diversa specifica indicazione, all'interno delle aree permeabili, individuate nelle Tavole "b – Uso del suolo e modalità di intervento", di pertinenza di una residenza, di un'attività turistico-ricettiva o agrituristica, è ammessa la realizzazione di una piscina, realizzata con le caratteristiche di cui all'art. 85 comma 4 delle presenti norme, purché almeno il 70 % dell'area mantenga le caratteristiche di area permeabile.
- 4 - All'interno delle aree per il trattamento del suolo (aree permeabili, aree permeabili alberate, barriere vegetali), individuate nelle Tavole "b – Uso del suolo e modalità di intervento", è consentita la realizzazione degli accessi ai vari lotti.

#### **Art. 73.1 - Aree permeabili alberate**

- 1 - Valgono tutte le indicazioni e prescrizioni relative alle aree permeabili riportate al precedente art.73, con l'obbligo di predisporre l'impianto di specie arboree.
- 2 - All'interno delle aree per il trattamento del suolo (aree permeabili, aree permeabili alberate, barriere vegetali), individuate nelle Tavole "b – Uso del suolo e modalità di intervento", è consentita la realizzazione degli accessi ai vari lotti.

#### **Art. 74 - Filari**

- 1 - L'indicazione di "filare" nelle Tavole b "Usi del suolo e modalità di intervento" indica sia l'obbligo di mantenimento di filari esistenti che una loro nuova previsione.
- 2 - A garanzia di un corretto inserimento, paesistico per i filari campestri e di margine fra le parti urbane e la campagna si farà riferimento alla tradizione rurale privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali, mentre per i filari urbani sarà privilegiato il ricorso a specie idonee alla realizzazione di viali.
- 3 - La distanza dei filari dai bordi delle strade sarà disposta in riferimento alle disposizioni del Nuovo Codice della strada e s.m.i..
- 4 - Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto si dovrà tenere conto degli interassi tra gli alberi, delle distanze dagli edifici e dalle recinzioni nonché delle distanze dalle infrastrutture sotterranee con un minimo di ml.4.

#### **Art. 74.1 - Barriere vegetali**

- 1 - Aree che svolgono la funzione di barriera verde (visiva, antirumore, ecc.), aree spartitraffico, aree di rispetto.
- 2 - Le barriere vegetali sono costituite da fasce boscate con impianto irregolare. Sono composte da specie arboree e arbustive molto resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumore. Sono da privilegiare le arboree facenti parte della flora del territorio.
- 3 - In relazione alle prestazioni richieste e alla funzione specifica variano la loro composizione densità e morfologia
- 4 - Per le aree spartitraffico è consentita l'introduzione di specie vegetali, anche stagionali, di carattere ornamentale.
- 5 - Le barriere vegetali che costituiscono fasce ripariali dovranno assolvere alla funzione di consolidare e proteggere il suolo, mitigare e compensare gli impatti ambientali. La scelta della

densità deve essere compiuta in funzione del ruolo prevalente assegnato alla fascia ripariale e potranno essere messe a dimora unicamente specie tipiche della flora riparia.

- 6 - All'interno delle aree per il trattamento del suolo (aree permeabili, aree permeabili alberate, barriere vegetali), individuate nelle Tavole "b – Uso del suolo e modalità di intervento", è consentita la realizzazione degli accessi ai vari lotti.

## TITOLO VII INDICAZIONI PER L'EDIFICAZIONE

### Art. 75 - Disposizioni generali

- 1 - Gli interventi di nuova edificazione, sono quelli finalizzati a creare una o più nuove opere autonome o dipendenti da altre preesistenti, secondo parametri riportati nelle presenti norme.
- 2 - Gli interventi di nuova edificazione con destinazione turistico-ricettiva dovranno essere supportati da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.
- 3 - Nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", per gli interventi di nuova edificazione, sono riportate particolari indicazioni riferite agli assi geometrici di orientamento principale di cui al successivo art.76.
- 4 - Stralciato
- 5 - Stralciato
- 6 - Stralciato
- 7 - I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" nonché secondo quanto previsto dal D.lgs. 28/2011 e dai criteri di cui all'art. 49.1 delle presenti norme.
- 8 - Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ampliamento comportanti incremento della Superficie coperta dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione e in particolare:
  - ai sensi del DPGR 2R/2007 si dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.;
  - nella realizzazione di nuovi edifici produttivi dovranno essere verificate e rispettate le norme di cui all'art. 37 (bacini di accumulo) delle presenti norme.

### Art. 76 - Asse geometrico di orientamento principale

- 1 - Costituisce il riferimento planimetrico per l'orientamento degli assi principali delle nuove costruzioni. L'asse geometrico di orientamento principale non rappresenta linee di allineamento o fronti continui.
- 2 - L'asse geometrico di orientamento principale viene indicato, con un simbolo, sulle Tavole "b – Usi del suolo e modalità di intervento" relativamente agli interventi di nuova edificazione per i quali appare necessaria tale prescrizione.

## TITOLO VIII ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

### Art. 77 - Disposizioni generali

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in coerenza col D.M. 1444/68, individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee:
  - **A:** zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate parte integrante
  - **B:** zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone A
  - **C:** zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate ed infrastrutturate
  - **D:** zone del territorio destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali o ad essi assimilati
  - **E:** zone territorio destinate ad usi agricoli e ad essi assimilabili
  - **F:** zone del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
- 2 - Ai fini dell'applicazione di normative nazionali e/o regionali riferite alle Zone Omogenee, tali Zone sono individuate per tutto il territorio comunale e indicate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2.000 e 1:10.000.

#### Art. 77.1 - Zone A

Le Zone A corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione urbana è sostanzialmente terminato e sedimentato, dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. All'interno delle Zone Omogenee A si riconosce una ulteriore articolazione:

- A1: Centri storici minori, ville e nuclei storici.

#### Art. 77.2 - Zone B

Le Zone B corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione non può ancora considerarsi concluso per la presenza di parti edificabili o adeguatamente attrezzate o a quelle parti concluse ma non classificabili come Zona A.

All'interno delle Zone Omogenee B si riconosce una ulteriore articolazione:

- B1: Zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature turistico ricettive.

#### Art. 77.3 - Zone C

Le Zone C corrispondono alle parti del territorio nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal Regolamento Urbanistico.

#### Art. 77.4 - Zone D

Le Zone D corrispondono alle parti di territorio, esistenti o di nuova costruzione, che il Regolamento Urbanistico destina prevalentemente alle attività produttive.

#### Art. 77.5 - Zone E

Le Zone E corrispondono alle parti del territorio che il Regolamento Urbanistico riserva alle attività agricole.

#### Art. 77.6 - Zone F

Le Zone F corrispondono alle parti di territorio che il Regolamento Urbanistico riserva per attrezzature urbane. Le aree appartenenti al patrimonio indisponibile del demanio ricadenti all'interno delle zone F non sono soggette ad esproprio, secondo quanto disposto dall'art.828 del Codice civile.

## TITOLO IX - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 78 - Glossario per gli interventi

**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.;

**Materiali analoghi:** per materiali analoghi si intende materiali coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale o con quelli della struttura originaria anche se utilizzati secondo tecniche costruttive contemporanee. La prescrizione si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che hanno determinato i caratteri tipologici originari della costruzione e del suo aspetto esteriore, per cui è sempre ammessa:

- a) - la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione della tipologia strutturale e dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
- b) - l'adeguamento alle nuove tecniche costruttive finalizzate allo sviluppo della bioedilizia e al perseguimento del contenimento energetico;
- c) - la sostituzione dei materiali non originali nonché l'eliminazione delle superfetazioni.

#### Art. 79 - Definizione degli elementi costitutivi degli edifici

sono **elementi strutturali:**

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

sono **elementi complementari interni:**

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

sono **elementi complementari esterni:**

- le aperture: finestre, porte, etc.
- i lucernari
- le pensiline;

sono **elementi di finitura:**

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- gli elementi non strutturali della copertura;

sono **elementi tecnici**:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

#### **Art. 80 - Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- 1 - Le definizioni di seguito riportate sono coerenti con le definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001
- 2 - a) Interventi di **manutenzione ordinaria**, quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 3 - b) Interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- 4 - c) Interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con essa compatibili; nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. tali interventi comprendono:
  - c.1) il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - c.2) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - c.3) l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfettazioni);
  - c.4) il consolidamento.

Ai sensi dell'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

- 5 - d) Interventi di **ristrutturazione edilizia**, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
  - d1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
  - d2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - d3) demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. La fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - d4) interventi per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".
  - d5) modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente.

Tali addizioni non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le seguenti addizioni funzionali:

- 1) rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
  - 2) realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
  - 3) creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
  - 4) realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.
- 6 - e) **Interventi pertinenziali** ossia quelli che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi 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. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nelle tavole "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

- 7 - f) **Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche** e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- 8 - g) Interventi di **sostituzione edilizia**, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, 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 sulle opere di urbanizzazione.
- 9 - h) **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
- 10 - i) Interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Art. 81 - Disposizioni generalità

- 1 - La disciplina degli insediamenti esistenti individua, in particolare:
  - la disciplina di tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico-architettonico e documentale;
  - le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
  - le aree, all'interno del perimetro dei centri abitati, nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - la disciplina del territorio rurale.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni dello "Statuto dei luoghi" di cui al Titolo VI delle norme del Piano Strutturale, stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti.
- 3 - Per ciascuna area individuata nelle Tavole "b - Usi del suolo e modalità d'intervento", è indicata la categoria d'intervento e la sua eventuale articolazione, attraverso una sigla che rimanda alle disposizioni di cui al presente Capo.
- 4 - Per eventuali termini specifici contenuti nelle definizioni degli interventi valgono le precisazioni di cui agli articoli 78 "glossario per gli interventi" e 79 "definizione degli elementi costitutivi degli edifici" delle presenti norme.
- 5 - Tutti gli interventi devono attenersi:
  - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo XIII delle presenti norme, in particolare:
    - art. 103 - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito urbano;
    - art. 103 - per gli interventi relativi ai Servizi di uso pubblico e agli spazi scoperti d'uso pubblico a verde;
    - art. 104 - per il territorio extraurbano e per tutti gli interventi disciplinati da Schede normative;
  - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo III delle presenti norme in relazione alle seguenti risorse:
    - o Acqua – Capo II;
    - o Aria – Capo III;
    - o Suolo e sottosuolo – Capo IV
    - o Paesaggio ed ecosistemi della fauna e della flora – Capo V.
  - per la gestione dei rifiuti vale quanto indicato al Capo VI.
  - per quanto riguarda l'aumento dell'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, la riduzione dell'inquinamento luminoso vale quanto al Capo VII.
- 6 - Relativamente all'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile, sia per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per gli interventi di completamento, valgono i criteri e i riferimenti dell'art. 49.1 comma 5 delle presenti norme.
- 7 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.

### Art. 82 - Interventi consentiti e vietati

- 1 - Gli interventi consentiti nelle diverse aree fanno riferimento alle definizioni generali degli interventi di cui agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/2014 e riportati all'art.80 delle presenti norme. La loro articolazione per le diverse parti del territorio viene riportata nei successivi articoli 83, 83.1 e 83.2 delle presenti norme.
- 2 - Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento.
- 3 - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti.
- 4 - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono estesi a tutti gli edifici e spazi aperti con esclusione di quelli sottoposti ad intervento di restauro.
- 5 - I diversi tipi di intervento sono riferiti sia agli edifici (opere interne ed opere esterne), che agli spazi aperti.
- 6 - Nel caso di "ruderi" o comunque in presenza di interventi che comportino la ricostruzione di parti consistenti del fabbricato, si dovrà necessariamente procedere all'individuazione della presunta conformazione originaria, attraverso un'accurata ricerca storico documentale. Il progetto di "ricostruzione" dovrà comunque caratterizzarsi come operazione sostanziale di recupero dei

caratteri, oltre che della conformazione originaria del complesso dal punto di vista volumetrico e architettonico. Anche se non esplicitamente indicato, l'attuazione dell'intervento dovrà avvenire previo Piano di Recupero nell'ambito del quale saranno valutati, stabiliti e precisati tutti i parametri quantitativi, quelli qualitativi e le condizioni generali per il completo recupero e ricostruzione del manufatto. Tali indicazioni valgono anche nel caso di edifici per i quali non sia stato indicato il tipo di intervento nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nel caso di edifici disciplinati da Schede normative di cui all'art. 86 e all'"Allegato 1" delle presenti norme.

- 7 - Negli interventi sugli edifici esistenti è sempre vietato:
  - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari;
  - l'aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero fabbricato;
  - l'inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti.
- 8 - Nel Sistema ambientale e nei relativi Sottosistemi e Ambiti considerati zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, non è ammessa la nuova edificazione a destinazione residenziale. Per gli edifici ricadenti in tale Sistema e nei relativi Sottosistemi ed Ambiti di cui agli artt. 61, 61.1, 61.2, 61.3, 62, 63, 64 e 65, delle presenti N.T.A. la funzione residenziale è esclusivamente legata ad interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 9 - Per gli edifici di recupero del patrimonio edilizio esistente, al solo scopo di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali in atto o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche che qualificano il valore degli edifici, sono ammesse deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano e di standard igienico sanitari. In questo caso i progetti devono documentare e dimostrare, l'incompatibilità dell'adeguamento con i caratteri architettonici, tipologici, formali, strutturali che qualificano il valore degli edifici.
- 9bis Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre ammessa la realizzazione di cantine come definite dal D.P.G.R. 64/R purché completamente interrato, con accesso interno e senza modifica alla sagoma del fabbricato.
- 10 - Negli interventi sugli spazi aperti è sempre vietato:
  - l'impiego diffuso di specie vegetazionali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto;
  - l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.
- 11 - Negli spazi aperti, all'interno delle aree urbane appartenenti ai Sottosistemi R2 e R3 e sottoposte ad interventi di riqualificazione rq2 e rq3 è ammessa, una tantum, la realizzazione di piccole strutture di supporto alla residenza adibite a ricovero attrezzi e materiali per la manutenzione e gestione degli spazi aperti di pertinenza a condizione che:
  - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
  - la superficie complessiva non superi i mq. 10 e l'altezza max i ml. 2,40. Tale superficie complessiva massima dovrà, comunque, essere valutata anche sulla base della dimensione e delle caratteristiche del lotto;
  - tali manufatti siano posizionati in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo e comunque nella parte tergo del lotto e non prospicienti pubbliche vie;
  - vengano realizzati con caratteri coerenti con il contesto.
- 12 - Negli spazi aperti, all'interno delle aree urbane possono essere realizzate strutture temporanee destinate a serre, che non siano a servizio di attività agricola, solo alle seguenti condizioni:
  - siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali;
  - siano strutture stagionali limitate al periodo invernale;
  - siano di dimensioni (superficie complessiva max mq. 35) e tipologie tali da renderne inequivocabile la loro utilizzazione a serra;
  - siano realizzate con materiale leggero che consenta il passaggio della luce in ogni sua parte;
  - non siano ancorate stabilmente al suolo;
  - siano rimosse al termine del periodo invernale.

#### **Art. 83 - Aree da sottoporre ad interventi di restauro (re)**

- 1 - Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti ai quali viene riconosciuto significativo carattere urbanistico e architettonico, elevato valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica, di aggregazione, oltre che per testimonianza storica, per i quali si rendono necessari interventi

volti al mantenimento e al recupero della loro struttura architettonica e che ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.

- 2 - In tali aree, individuate con la sigla **re** nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche così come definiti al precedente art.80. Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:
  - tutti gli interventi dovranno comportare l'eliminazione delle superfetazioni e comunque degli interventi precari e non coerenti con gli edifici originari;
  - gli interventi sugli edifici non potranno comportare l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità mentre potranno essere compiuti interventi di consolidamento; la ricostruzione delle parti crollate o demolite potrà avvenire solo in presenza di adeguata documentazione;
  - tenendo presente quanto indicato dall'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e non dovranno modificare la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in generale le caratteristiche strutturali esistenti. Gli interventi potranno prevedere l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato;
  - gli interventi sugli elementi complementari e di finitura potranno comportare operazioni di pulitura e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento, mentre gli interventi di sostituzione, fermi restando quelli definiti alla lettera c.2 del precedente art.80, saranno limitati ai soli elementi complementari interni;
  - gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'integrazione e la realizzazione di nuovi impianti tecnologici che non dovranno comunque alterare i volumi esistenti e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
  - al fine del superamento delle barriere architettoniche, nel caso non sia possibile la realizzazione di tali opere all'interno della sagoma dell'edificio, potranno essere consentiti interventi cui all'art. 80 punto f) delle presenti NTA. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo e dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio esistente;
  - gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali non dovranno comportare la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali nonché la realizzazione di unità immobiliari con Sn inferiore a 60 mq. Sono ammesse deroghe a tale limite quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere è inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri l'impossibilità di rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate. In quest'ultimo caso la deroga è ammessa relativamente ad una sola unità immobiliare a condizione che l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;
  - gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
- 3 - Nel caso di edifici per i quali siano indicati interventi di restauro o risanamento conservativo e venga dimostrato che l'edificio si trova, al momento dell'intervento, in stato di "rudere" e quindi si dimostra l'impossibilità di sottoporlo ad interventi di restauro, si applica quanto previsto all'art.82 comma 6 delle presenti norme; nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire interventi di conservazione è ammessa la demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (art. 78 NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

#### **Art. 83.1 - Aree da sottoporre ad interventi di conservazione (cs)**

- 1 - Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti meritevoli di tutela e per i quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della loro struttura architettonica, morfologica, e tipologica.
- 2 - In tali aree, individuate con la sigla **cs** nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento", sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, (limitatamente agli interventi d.1 e d.2), interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche così come definiti al precedente art.80 delle presenti NTA. Tali interventi dovranno tenere presente il

glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:

- tenendo presente quanto indicato dall'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti. E' ammesso il ricorso a materiali e tecnologie non tradizionali purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti nonché del comportamento statico globale dell'organismo edilizio. Qualora l'altezza lo consenta, è ammessa la realizzazione di soppalchi e delle relative strutture di collegamento verticale interne; tale realizzazione è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle parti strutturali dell'edificio;
- tutti gli interventi dovranno comportare l'eliminazione delle superfetazioni e comunque degli interventi precari e non coerenti con gli edifici originari;
- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura potranno comportare operazioni di protezione, pulitura, rifacimento e consolidamento, gli interventi di sostituzione, fermi restando quelli definiti alla lettera c.2 del precedente art.80, saranno limitati ai soli elementi complementari interni;
- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare, la modifica e la sostituzione senza alterare i volumi esistenti e la quota degli orizzontamenti e della copertura;
- al fine del superamento delle barriere architettoniche, nel caso non sia possibile la realizzazione di tali opere all'interno della sagoma dell'edificio, potranno essere consentiti interventi cui all'art. 80 punto f) delle presenti NTA. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo e dei caratteri e tipologici dell'edificio esistente;
- gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Sn inferiore a 60 mq. Sono ammesse deroghe a tale limite quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere è inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri l'impossibilità di rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate. In quest'ultimo caso la deroga è ammessa relativamente ad una sola unità immobiliare. a condizione che l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti;
- sono ammessi interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione. Limitatamente agli edifici ex colonici e solo nel caso in cui tali interventi sull'originario sistema delle aperture di un edificio o di parte di esso non consenta comunque il cambiamento di destinazione d'uso ammesso dalle presenti norme è consentita la realizzazione delle aperture minime e indispensabili al cambio d'uso. Tali aperture saranno realizzate con forme, materiali, proporzioni, dimensioni e composizione tipica dei prospetti degli edifici rurali in modo da salvaguardare l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata. Tale disposizione non si applica ai locali igienico-sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e accessori;
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

#### **Art. 83.2 - Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione (rq)**

- 1 - Sono aree, edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rendono necessari interventi di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico e tipologico.
- 2 - Il presente Regolamento distingue, per le aree urbane di cui alle Tavole "b - Usi del suolo e modalità di intervento" e per le aree disciplinate da Schede normative di cui all'art. 86 e all'"Allegato 1" delle presenti norme, diversi tipi di riqualificazione come di seguito indicati:
- 3 - **rq1 - riqualificazione di tipo 1:** sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.80 delle presenti NTA:
  - manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia, tipo d1, d2, d4;
  - ristrutturazione edilizia, tipo d5 limitatamente alle sole addizioni funzionali n. 2,3,4;
  - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f);

Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici non dovranno comportare la modifica della quota di copertura;
- tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche;
- sugli spazi aperti gli interventi devono privilegiare il recupero e la ricostituzione degli originari elementi costitutivi; qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali sono ammessi interventi di ridisegno generale degli elementi costitutivi;
- per tutti gli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile;
- tutti gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) non possono comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

4 - **rq2 - riqualificazione di tipo 2:** sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.80 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, tipo d1, d2, d3, d4, d5;
- Interventi pertinenziali (e);
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f);

Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:

- sugli spazi aperti sono ammessi interventi finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi qualora non siano più riconoscibili gli originari caratteri tipologici e formali;
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali o gli interventi pertinenziali devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio principale ivi compresi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche.
- negli interventi di ampliamento riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia deve comunque sempre essere mantenuto almeno il 25% di superficie permeabile;
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) comprensivi degli interventi pertinenziali (art. 80 punto e) non possono comportare nel loro complesso un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

5 - **rq3 - riqualificazione di tipo 3:** sono ammessi i seguenti interventi così come definiti all'art.80 delle presenti NTA:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, tipo d1, d2, d3, d4, d5;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f);
- addizioni volumetriche (art. 80 punto h) una tantum da realizzare in ampliamento agli edifici esistenti per una superficie netta o accessoria massima pari al 15% della superficie netta esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 78 del 19/10/2000) o, nel caso di edifici industriali e artigianali, del 10% della superficie coperta esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 78 del 19/10/2000).

Tali interventi dovranno tenere presente il glossario e le definizioni di cui rispettivamente agli artt.78 e 79 delle presenti NTA e rispettare le seguenti precisazioni:

- per gli interventi sugli spazi aperti sono ammessi interventi che comportino anche il ridisegno generale degli elementi costitutivi; è consentita, in coerenza con le prescrizioni del Sottosistema di appartenenza, la realizzazione di piscine secondo i criteri e le prescrizioni dell'art. 85 comma 4 delle presenti norme.
- gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali (art. 80 punto d5) comprensivi delle addizioni volumetriche (art. 80 punto h) non possono comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

6 - Per le aree del "territorio aperto" di cui alle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" nelle aree individuate con la sigla **rq** gli interventi sono riconducibili a interventi di recupero ambientale e ricostituzione degli elementi costitutivi originari oltre che ad interventi di

manutenzione.

#### **Art. 84 - Interventi di completamento edilizio in aree di riqualificazione**

- 1 - Gli interventi di completamento sono interventi di nuova edificazione relativi ad aree di piccola estensione collocate all'interno di tessuti già completamente urbanizzati.
- 2 - Gli interventi di completamento sono singolarmente individuati, dalla sigla **Rq** seguita da un numero progressivo, nelle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento".
- 3 - In tali aree, salvo diverse specifiche indicazioni, per gli edifici esistenti, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia tipo d1, d2, d3, d4 così come definiti all'art.80 delle presenti NTA.
- 4 - Salvo diversa specifica indicazione, per gli interventi di completamento, la Superficie netta (Sn) massima si intende comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla **Rq.n**. Per gli eventuali edifici esistenti non di pregio architettonico è consentita la demolizione.
- 5 - L'attuazione degli interventi avverrà per intervento diretto. Dovrà, comunque, essere presentato un progetto unitario per l'intera area **Rq.n** che consenta di valutare il rapporto con la pertinenza, il contesto e gli eventuali altri edifici esistenti.
- 6 - Gli interventi di completamento residenziale sono da attuarsi secondo i parametri e le prescrizioni indicati al successivo art. 84.1 delle presenti NTA.

#### **Art. 84.1 - Articolazione e dimensionamento degli interventi di completamento edilizio residenziale**

- 1 - Gli interventi di completamento sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE.
- 2 - Vale la disciplina generale di cui agli artt. 81 e 82 delle presenti norme.
- 3 - Nell'"Allegato 2" alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.
- 4 - **UTOE 2 - Cavallano**
  - **Rq.1**
    - o Sn massima mq. 765
    - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle
    - o Rapporto di copertura max. 30%
  - **Rq.2**
    - o Sn massima mq. 764
    - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
    - o Rapporto di copertura max. 30%
  - **Rq.3**
    - o Sn massima mq. 306
    - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
    - o Rapporto di copertura max. 30%
  - **Rq.4**
    - o Sn massima mq. 199
    - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
    - o Rapporto di copertura max. 30%

#### **4.1- Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: L'intervento di completamento **Rq.4** ricade in Fattibilità F.2 ed è quindi soggetto ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2.

Gli interventi di completamento **Rq.1, Rq.2, Rq.3** ricadono in Fattibilità F.3 e quindi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- per gli interventi che ricadono in pericolosità geologica G.3 si applicano le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 comma 7.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi nuova edificazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 1 – Vincolo Elevato. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

## 5 - UTOE 2 - Corsina

### - Rq.5

- o Sn massima mq. 130
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 40%

### - Rq.6

- o Sn massima mq. 190
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 30%

### - Rq.7

- o Sn massima mq. 402
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 30%

## 5.1- Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di completamento sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 - gli interventi di completamento sono sottoposti ai vincoli di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli. Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## 6 - UTOE 2 – Casole - Orli

### - Rq.8

- o Sn massima mq. 150
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 20%

### - Rq.9

- o Sn massima di nuova edificazione mq. 137
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 30%

### - Rq.10

- o Sn massima mq. 2.296
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 30%

### - Rq.11

- o Sn massima mq. 690
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 30%



- **Rq.12**
  - Sn massima mq. 150
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 20%
- **Rq.13**
  - Sn massima mq. 200
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 20%
- **Rq.14**
  - Sn massima di nuova edificazione mq. 150
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 40%
  - tipologia edilizia: la nuova edificazione potrà essere realizzata anche in ampliamento all'edificio esistente
  - per l'edificio esistente sono consentiti interventi di riqualificazione di tipo 3 (rq3 – art. 83.2 comma 5 presenti NTA).
- **Rq.15**
  - Sn massima mq. 200
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max 40%
- **Rq.25**
  - Sn massima di nuova edificazione mq. 100
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 40%

#### 6.1- **Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Gli interventi di completamento **Rq.9, Rq.13 ed Rq.14** ricadono in Fattibilità F.2 - e potranno realizzarsi con i normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. In particolare dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Gli interventi **Rq.8, Rq.10, Rq.11, Rq.12, Rq.15, Rq.25** ricadono in Fattibilità F.3 e quindi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- per gli interventi che ricadono in pericolosità geologica G.3 si applicano le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 comma 7.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di completamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli. Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

#### 7 - **UTOE 3 - Monteguidi**

- **Rq.16**
  - Sn massima mq. 350
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 20%

**- Rq.17**

- Sn massima mq. 150
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 20%

**- Rq.18**

- Sn massima mq. 282
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 30%

**7.1- Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di completamento sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- Si dovranno eseguire verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi completamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 1 e comma 2, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli. Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**8 - UTOE 4 - Mensano**

**- Rq.19**

- Sn massima mq. 237
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 20%

**- Rq.20**

- Sn massima mq. 118
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 20%

**8.1- Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di completamento sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni per l'intervento di completamento **Rq.19** si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- I nuovi volumi non dovranno interessare L'area a pericolosità P.F.E;
- Si dovranno eseguire verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi completamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli. Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**9 - UTOE 7 - Pievescola**

**- Rq.21**

- Sn massima mq. 584

- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 30%
- **Rq.22**
  - Sn massima mq. 306
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 30%
- **Rq.23**
  - Sn massima mq. 530
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 30%
- **Rq.24**
  - Sn massima mq. 264
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Rapporto di copertura max. 30%

#### 9.1- **Prescrizioni generali di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di completamento sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. In particolare dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi nuova edificazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 1 e comma 2, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

#### **Art. 85 - Criteri generali di intervento per gli edifici nel territorio rurale e le case sparse disciplinati da Schede normative**

- 1 - Le Schede normative riportate al successivo art.86 contengono:
  - i tipi di intervento relativi ai singoli edifici, riferiti alle definizioni di cui al presente Capo, artt. 83, 83.1 e 83.2;
  - le prescrizioni particolari da rispettare;
  - le modalità d'attuazione;
  - il riferimento al dimensionamento massimo ammissibile (posti letto) nel caso di destinazioni turistico ricettive;
  - le indicazioni relativamente agli annessi da salvaguardare e recuperare;
  - il perimetro dell'area di pertinenza come individuata nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".
- 1bis -Le Schede normative contengono la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi ritenuti di valenza storico-documentale e ne disciplinano gli interventi di mutamento della destinazione d'uso. Salvo quanto previsto dall'art. 86 comma 4 delle presenti norme, il cambio di d'uso verso la destinazione turistico-ricettiva è esplicitamente disciplinato nella singola Scheda.
- 2 - I testi in esse contenuti dovranno tenere conto di quanto riportato all'art. 3 delle presenti norme.
- 3 - Fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna Scheda, negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici nel territorio rurale, sono ammessi interventi di riassetto dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente con le seguenti prescrizioni:
  - per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, è richiesta la redazione di un progetto, almeno in scala 1:500, relativo all'intera area di pertinenza, basato su un rilievo dettagliato di tutti gli elementi vegetazionali e artificiali che la costituiscono e con indicazione di tutti gli interventi previsti e di una relazione e/o opportuni elaborati tecnici che ne giustificano gli interventi e ne dimostrino il contenimento dell'impatto

- paesistico;
- tutti interventi dovranno essere realizzati tenendo conto dei dislivelli del terreno, nel rispetto della morfologia esistente ed evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che possano alterare la conformazione originaria del terreno;
  - nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere limitate al minimo indispensabile le parti pavimentate e impermeabili privilegiando il recupero delle parti originarie esistenti. Gli elementi originari quali spazi scoperti (aie, cortili, ecc.), arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) dovranno essere conservati e i relativi interventi di recupero dovranno essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari; viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per limitati spazi a ridosso degli edifici e della piscina;
  - salvo la realizzazione di piscina, con le specifiche di cui al comma 4 del presente articolo, non è ammessa la realizzazione di altri impianti sportivi se non specificamente indicato nella Scheda normativa;
- dovrà essere rispettata la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio, salvaguardando le specie arboree e arbustive significative e meritevoli di protezione. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, erbe) deve riferirsi a specie autoctone ed ecologicamente coerenti con il contesto rurale locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio ed evitando interventi e/o integrazioni arboree e/o vegetali che alterino la percezione naturale dei paesaggi;
- in caso di frazionamento di complessi o edifici rurali è sempre vietato il frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;
  - per la realizzazione di specifico impianto di illuminazione devono essere utilizzati apparecchi adeguati tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso.
- 4 - È consentita, salvo diversa specifica prescrizione e in coerenza con le prescrizioni del Sottosistema di appartenenza, la realizzazione di piscine, nella misura di una per ogni "nucleo", previa presentazione di un progetto complessivo relativo all'intera area di pertinenza. Il progetto sarà basato su un rilievo dettagliato di tutti gli elementi vegetazionali e artificiali che costituiscono l'area di pertinenza con indicazione di tutti gli interventi previsti e di una relazione e/o opportuni elaborati tecnici che ne giustifichino la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico. La progettazione e la realizzazione della piscina dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:
- comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e utilizzare, quando possibile, i dislivelli esistenti, privilegiare la localizzazione in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
  - avere una superficie limitata ed adeguata all'uso;
  - il colore del rivestimento interno e degli eventuali spazi pavimentati di supporto deve essere di tonalità chiara e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
  - gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato. In adiacenza agli impianti è ammessa la realizzazione di un locale minimo adibito a servizi igienici (h max 2.40);
  - la realizzazione di ulteriori servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi, ulteriori locali tecnici) è ammessa solo attraverso il recupero di volumi esistenti;
  - è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.
- 5 - Eventuali nuove recinzioni delle aree di pertinenza potranno essere realizzate rispettando le seguenti indicazioni:
- non creare cesure nel paesaggio, non interrompere la continuità visiva, non creare interruzioni di strade poderali e interpoderali;
  - non introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario;
  - essere coerenti al carattere storico-architettonico dell'impianto esistente;
  - essere realizzate con reti metalliche a maglia sciolta sorretta da pali in legno e senza cordonato in muratura o accompagnate da siepi arbustive informali utilizzando essenze vegetali tipiche locali che riprendono la composizione naturale del contesto.
- 6 - Eventuali aree di parcheggio di dimensione limitata saranno progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio, ubicate, quando possibile, in prossimità delle strade esistenti. Gli spazi di sosta potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati e i parcheggi dovranno essere realizzati in terra battuta o con tecniche e

materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto e comunque di colore e tonalità in sintonia con il contesto paesaggistico. Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrato.

- 7 - Le aree di pertinenza individuate nelle Schede normative possono subire lievi modifiche di perimetro sulla base di dimostrata impossibilità di realizzare, per motivi collegati alla morfologia e all'accessibilità, le necessarie opere funzionali ammesse dalla Scheda stessa. In tal caso l'Amministrazione Comunale, nello spirito di salvaguardare l'integrità fisica, paesaggistica e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare la fattibilità dell'intervento all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.
- 8 - Per tutti gli interventi di restauro e conservazione sono, inoltre, da rispettare le prescrizioni e i criteri maggiormente prescrittivi di cui agli articoli 83 e 83.1 delle presenti norme.
- 9 - Nel caso di edifici con destinazione d'uso agricola contenuti nelle Schede normative e ricadenti in aree con esclusiva o prevalente funzione agricola ovvero nei Sottosistemi V1, V2 e V4, se il richiedente dimostra di essere imprenditore agricolo, si applica quanto indicato all'art. 85.1 delle presenti norme.
- 10 - Fattibilità geologica: in relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 "Carta della Pericolosità idraulica" e Tavv. 2.6 "Carta della Pericolosità geomorfologica" del Piano Strutturale) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alle Schede normative, riportate nell'Allegato 1 alle presenti norme, vale quanto prescritto dall'art. 104 delle presenti norme.
- 11- **Dimensionamento:** vale quanto disciplinato dall'art.86 delle presenti norme.

#### **Art. 85.1 - Criteri di intervento per gli edifici con destinazione d'uso agricola**

- 1 - Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli edifici con destinazione d'uso agricola ancorché contenuti in Schede normative in coerenza con le specifiche prescrizioni del Sottosistema di appartenenza.

2- Valgono le disposizioni per il territorio rurale di cui alla L.R. 65/2014 art. 71

con le prescrizioni che seguono:

- la sostituzione edilizia con le specifiche di cui all'art. 71 della L.R. 65/2014 sono limitati ai soli annessi che non presentano caratteri di interesse architettonico o documentale;
  - per edifici principali (case coloniche, ville, castelli etc.) ricompresi in Schede normative ai quali siano state attribuite categorie riconducibili al restauro e alla conservazione le disposizioni dell'art. 43 si applicano con le seguenti limitazioni:
    - non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con le specifiche di cui all'art. 71 e gli interventi di cui all'art. 71 comma 1 bis;
    - non sono ammessi gli ampliamenti a tantum di cui 71 comma 1 bis;
    - è consentita la realizzazione di un locale tecnico della dimensione minima indispensabile realizzato con tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti con l'edificio e il contesto purché posizionato in modo da non compromettere il valore e l'immagine complessiva dell'edificio principale previa dimostrata impossibilità di realizzare impianti tecnici all'interno degli edifici o in interrato;
  - gli edifici con destinazione d'uso agricola contenuti nelle Schede normative possono essere ricompresi all'interno dei PAMAA predisposti ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014;
- 3 - Per la sistemazione degli spazi esterni valgono i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 85 commi 3, 4, 5 e 6 delle presenti norme.
  - 4 - Nel caso di interventi di ampliamento e/o ricostruzione di edifici rurali in muratura, oppure nel caso in cui si realizzino nuove edificazioni in prossimità di preesistenti edifici in muratura, valgono le seguenti disposizioni:
    - gli edifici devono essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato;
    - le strutture verticali, salvo diversa e specifica indicazione, devono essere realizzate in muratura di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti;
    - le superfici, se intonacate, devono essere realizzate con intonaci a base di calce o, solo nelle parti basamentali o in presenza di forte umidità, intonaci misti;
    - le aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle degli edifici originari preesistenti, devono essere allineate in verticale garantendo il mantenimento di adeguati maschi murari e non devono comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);

- le coperture debbono essere a falde e avere struttura portante in legno e manto in coppi e tegole;
  - gli elementi di finitura devono essere analoghi a quelli degli edifici originari preesistenti; i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda.
  - nel caso di ampliamenti, deve essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni; deve essere inoltre garantito l'ingranamento con le strutture preesistenti, mediante conci passanti e legature in legno (radicamenti) o metallo (grappe e catene).
- 5 - Fattibilità geologica: in relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 "Carta della Pericolosità idraulica" e Tavv. 2.6 "Carta della Pericolosità geomorfologica" del Piano Strutturale) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alle Schede normative, riportate al successivo art. 86 e nell'Allegato 1" alle presenti norme, vale quanto prescritto dall'art. 104 delle presenti NTA.
  - 6 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.
  - 7 - **Dimensionamento strutture di agriturismo**: il dimensionamento relativo al numero massimo di posti letto ammissibile deve tenere conto di quanto indicato nell'Allegato C "Dimensionamento massimo attrezzature di agriturismo" alle norme del Piano Strutturale. In conformità con l'art. 95 comma 8 delle norme del Piano Strutturale è ammesso il trasferimento, dall'una all'altra UTOE, fino al massimo del 10% dei posti letto previsti per ogni UTOE.

**Art. 85.2 - Criteri di intervento per gli edifici e le case sparse nel territorio rurale con destinazione d'uso non agricola**

- 1 - Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli edifici con destinazione d'uso non agricola non contenuti in Schede normative in coerenza con le specifiche prescrizioni del Sottosistema di appartenenza.
- 2 - Valgono le disposizioni per il territorio rurale di cui alla L.R.65/2014, Titolo IV, Capo III, art. 79 con le limitazioni che seguono:
  - edifici principali (ex residenze rurali, case sparse, ecc.): oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia tipo d1, d2, d4 e tipo d5 limitatamente alle addizioni funzionali n. 2,3,4 di cui all'art. 80 delle presenti NTA.
  - altri edifici (ex annessi, capannoni, manufatti secondari e altri manufatti a questi riconducibili): sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso. Nei casi in cui l'edificio possedesse le caratteristiche per essere giudicato di valore storico-documentale, il suo recupero e conseguente cambio d'uso sarà valutato attraverso la predisposizione di un Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 presenti NTA).
- 3 - Per la sistemazione degli spazi esterni valgono i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 85 commi 3, 4, 5 e 6 delle presenti norme.
- 4 - Il cambio di destinazione agricola viene subordinato alla redazione di Programma Aziendale (PAPMAA) con l'individuazione della "non strumentalità" degli immobili all'utilizzo dell'azienda nel caso si tratti di imprenditori agricoli, negli altri casi si applica la procedura dell'art. 45 della L.R. 1/2005.
- 5 - Per la configurazione dell'area di pertinenza, ai sensi dell'art. 83 della L.R.65/2014, il perimetro sarà individuato tenendo conto della morfologia e dei segni riconoscibili del territorio (linee d'acqua, fossi, sentieri e strade, ecc.) senza introdurre segni non coerenti e dissonanti con il contesto paesistico. L'Amministrazione comunale, nello spirito di salvaguardare l'integrità fisica, paesaggistica e funzionale del territorio, può, comunque, subordinare la fattibilità dell'intervento all'individuazione di un'area di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.
- 6 - Sono considerate **opere di sistemazione ambientale** tutte le opere volte a:
  - conservare i segni del paesaggio agrario;
  - garantire le sistemazioni idraulico-agrarie;
  - ripristinare l'efficienza del reticolo idrografico;
  - salvaguardare la viabilità minore pubblica e di uso pubblico con garanzia di accesso alle strade vicinali, poderali e sentieri;
  - tutelare e mantenere le alberature monumentali e comunque le presenze vegetazionali significative e di pregio ambientale e paesistico;

- mantenere e ripristinare i terrazzamenti;
  - ripristinare le situazioni di degrado,
  - tutelare e valorizzare le risorse ambientali esistenti.
- 7 - Fattibilità geologica: in relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 “Carta della Pericolosità idraulica” e Tavv. 2.6 “Carta della Pericolosità geomorfologica” del Piano Strutturale) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l’area di pertinenza di cui alle Schede normative, riportate al successivo art. 86 e nell’Allegato 1 alle presenti norme, vale quanto prescritto dall’art. 104 delle presenti NTA.
- 8 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all’interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole “a – Usi del suolo e modalità di attuazione” sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all’art. 59.1 delle presenti norme.
- 9 - **Dimensionamento mutamento destinazione d’uso agricola:**
- per il mutamento di destinazione d’uso da agricolo a residenziale va tenuto conto, per ogni UTOE, dell’Allegato 2 “Dimensionamento RU” alle presenti NTA
  - in conformità con l’art. 29 comma 8 delle norme del Piano Strutturale è ammesso il trasferimento, dall’una all’altra UTOE, fino al massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE.
- 10 - Recepimento interventi soggetti a Piani attuativi vigenti:
- viene confermata la disciplina contenuta nella Variante al Piano di Recupero denominato “San Severo” approvato con DCC n. 63 del 22.04.2009;
  - viene confermata la disciplina degli eventuali Piani attuativi relativi al patrimonio edilizio di cui alle Schede normative (Allegato 1 presenti NTA);
  - alla scadenza dei Piani attuativi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono i criteri di intervento di cui al presente articolo.

**Art. 86 - Schede normative di riferimento per gli interventi**

- 1 - La disciplina di cui all’Allegato 1 per gli interventi relativamente agli edifici nel territorio rurale, alle case sparse e ai nuclei storici costituisce parte integrante delle presenti norme.
- 2 - Di seguito sono elencate, in ordine alfabetico, le Schede normative di riferimento; il primo numero rappresenta il n. della Scheda SP come riportato nelle Tavole “Usi del suolo e modalità di intervento”, il numero tra parentesi è il riferimento per la scheda di rilievo.

173 a Corti (241)  
 026 Acquaviva (010)  
 253 Africo (209)  
 067 Agresto (051)  
 238 al Cerro (174)  
 037 al Piano (018)  
 249 Alpaia (201)  
 125 Alpicello (188)  
 030 Apparita (013)  
 178 Avere (254)  
 023 Bacciolina di Sopra (003)  
 022 Bacciolina di Sotto (002)  
 006 Bagnolo (077)  
 164 Baronciole (235)  
 212 Baroti (101)  
 097 Bassa (090)  
 247 Bellaria (165)  
 227 Bell’aspetto (112)  
 021 Belvedere (001)  
 170 Bergonza (244)  
 208 Bonelli (248)  
 069 Boschetto (049)  
 093 Bottegrino (086)  
 245 Bracaletino (123)  
 246 Bracaletto (172)  
 061 Brulli di Sopra (048)

060 Brulli di Sotto (039)  
071 Cabbiano (054)  
121 Caggio (147)  
002 Cambruna (028)  
007 Campo a Pulci (079)  
077 Campo alla Porta (061)  
124 Camporignano (215)  
057 Cannetto (035)  
148 Cantona-San Pietro (141)  
043 Capanna (033)  
009 Capretto (083)  
012 Casa al Vento (084)  
252 Casa Nuova (205)  
137 Casaccia (222)  
159 Casale (230)  
105 Casali del Bosco (136)  
105bis Casa Casali (136)  
024 Casanova (006)  
169 Casanuova (244)  
058 Casanuova - Borgo al Cerro (047)  
058bis Casanuova - Antica Fonte (047)  
139 Casanuova (221)  
107 Casciano (145)  
107bis Casciano II (145)  
055 Caselle (045)  
083 Casetta (070)  
203 Casetta (199)  
244 Casetto (171)  
028 Casine rosse (012)  
126 Casini (187)  
218 Casino di Quegna (105)  
066 Casino d'Orli-Acquerello (056)  
066bis Casino d'Orli-Acquerello II (056)  
143 Casotto (228)  
172 Castagno (240)  
257 Castellaccio (211)  
119 Catelli (183)  
119bis Catelli II (183)  
228 Celidonia (276)  
236 Cerrecchio (121)  
003 Cerreto (074)  
001 Cerri (026)  
202 Cetina Rossa (163)  
200 Cetina Scura (161)  
118 Cetinaglia (182)  
151 Cetinaglia (148)  
150 Cetinaglia II (149)  
183 Cetinarei (263)  
047 Ciabatta (029)  
100 Ciaini (128)  
166 Cilena (233)  
056 Civieri (037)  
094 Collina (085)  
210 Colloritto (236)  
075 Colombaino (068)  
214 Colombaio (102)  
076 Colombaio (060)  
070 Corbino (057)  
258 Coti (210)



188 Cotorniano (270)  
019 Cucule, Ginepraia Ricavolo, Nuovo (131-132)  
117 Erta (181)  
162 Escairole (232)  
049 Ficarella (027)  
168 Filicaia (242)  
034 Fonte al Salcio o Case Prime (021)  
091 Fontegaia (062)  
036 Fontelata (020)  
101 Fontemora (127)  
074 Fornaci (058)  
072 Fornaciaccia (055)  
187 Frassineto (267)  
225 Gabbriccio (111)  
154 Gabbro (152)  
087 Gaggiola (073)  
259 Gallena (250)  
008 Gentile (080)  
142 Giovannelli (227)  
029 Grecinella (019)  
041 I Sodi (036)  
254 Il Chiostro (208)  
265 Il Poderaccio (259)  
011 Il Poggio (078)  
132 La Capannina I (220)  
130 La Capannina II (216)  
131 La Casa (217)  
196 La Casa (155)  
114 La Casetta (100)  
209 La Casina (247)  
103 La Casina (138)  
054 La Corsina (046)  
250 La Croce (203)  
248 La Fornace (200)  
042 La Peschiera (034)  
106 La Poggiola (140)  
230 La Senese (114)  
163 La Serra (194)  
255 La Suvera (206)  
232 La Villa (117)  
149 L'Agresto (143)  
005 L'Aiace (076)  
110 Lalleri (177)  
062 Lame (052)  
241 Le Fonti (169)  
176 Le Vergene (251)  
020 Leccioli (130)  
111 Leoncelli (186)  
045 Liggiano (024)  
268 Love (268R/13)  
239 Lucerena (173)  
099 Maggiane (129)  
217 Maggiano (104)  
073 Malarchia (059)  
120 Mammellano (146)  
116 Mandria (180)  
233 Marmoraia (118)  
264 Masce (258)  
267 Mensano Via Ricasoli (267R/13)

180 Molognono (260)  
017 Molinaccio (134)  
269 Molino della Senna (269R/2014)  
109 Montauto (176)  
108 Monteborniano (175)  
221 Montequegna (095)  
158 Monterosso (193)  
147 Monterotondo (144)  
147bis Monterotondo – S. Caterina (144)  
260 Monterotondo (252)  
053 Monti I (044)  
051 Monti II (043)  
052 Monti III (280)  
223 Mucellena (110)  
141 Mulino di Piettorri (226)  
098 Murlo (091)  
078 Naldini (064)  
050 Nocione (042)  
138 Olivuzzo (218)  
096 Olmo (089)  
080 Ornetino (066)  
079 Orneto (065)  
112 Ortali (185)  
251 Osteria (204)  
189 Pagliano (269)  
179 Palazzetto (253)  
256 Palazzetto (207)  
013 Palazzetto (124)  
081 Palazzetto (067)  
088 Palombiano (071)  
018 Panigale (133)  
155 Paradiso-Barbena (151)  
134 Peschiera (223)  
186 Petraiole (268)  
129 Piaggia (212)  
231 Piano (115)  
004 Pietralata (075)  
242 Pietralata (167)  
038 Pietranera (031)  
113 Pietrasanta (178)  
031 Pietrebianche (279)  
161 Pietti (234)  
140 Piettorri (225)  
136 Pila o S. Giulia (219)  
167 Pisturecci (237)  
198 Podernovo (157)  
048 Poggiarello (025)  
190 Poggiarello (271)  
135 Poggio ai Gessi (229)  
243 Poggio Bruchi (168)  
063 Poggio Colonna (053)  
025 Poggio Usimbardi (008)  
092 Polvere (087)  
089 Pozzo (072)  
219 pressi di Quegna (277)  
216 presso Maggiano (278)  
234 presso Marmoraia (119)  
160 Pulcinello (231)  
220 Quegna (106)

102 Quercebrunelli (135)  
156 Quercetello (191)  
194 Querceto (154)  
040 Ribatti (040)  
068 Ricciarello-Nocione (050)  
046 Ripa (030)  
046bis Ripa II (030)  
240 Ripostena (170)  
133 Ripudine (224)  
039 Rofena (032)  
095 Rondinicchio (088)  
195 S. Antonio (158)  
207 S. Cecilia (198)  
014 S. Donato (125)  
014bis S. Donato II (125)  
213 S. Fiora (098)  
165 S. Gaetano (238)  
171 S. Giancarlo (239)  
185 S. Giorgio e La Torre (265)  
145 S. Giovacchino (093)  
015 S. Giovanni (275)  
201 S. Giovanni (162)  
266 S. Giovanni (281)  
193 S. Giuseppe (153)  
104 S. Isidoro (137)  
128 S. Lorenzo (213)  
157 S. Maria (190)  
035 S. Maria (017)  
229 S. Maria (113)  
184 S. Michele (264)  
199 S. Regolo (160)  
263 S. Vittoria (257)  
177 Salicotti (249)  
262 Salvi (256)  
027 Sassi Bigi (011)  
122 Scaparsi (189)  
064 Schiavina (041)  
192 Scopaie (273)  
261 Scopeto (255)  
211 Scorgiano (099)  
016 Sellate (126)  
182 Selva (262)  
205 Selvatellino (196)  
204 Selvatellona (195)  
235 Selvi (120)  
215 Serina (103)  
175 Sermena (246)  
174 Serminino (245)  
086 Serraccia (274)  
085 Serre di Sopra (097)  
084 Serre di Sotto (096)  
082 Solaio (069)  
010 Sorbino (081)  
144 Spignano (092)  
123 Stebbi (192)  
059 Stiattino (038)  
065 Tafogna (094)  
191 Terracava (272)  
115 Timignano (179)

152 Tremolini (150)  
222 Vanti (108)  
146 Vepri (142)  
153 Vermignano (164)  
127 Vignavecchia (214)  
033 Villa Dina-Villino (015)  
032 Villa La Pergola-Case Bianche (014)  
226 Villa S. Chimento (107)  
206 Villino Bazzani o Salicotti (197)  
224 Villino presso Casavanti (109)  
090 Volpaia (063)

**3 - Dimensionamento mutamento destinazione d'uso agricola:**

- per il mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale va tenuto conto, per ogni UTOE, dell'Allegato 2 "Dimensionamento RU" alle presenti NTA A;
- in conformità con l'art. 29 comma 8 delle norme del Piano Strutturale è ammesso il trasferimento, dall'una all'altra UTOE, fino al massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE.

**4 - Dimensionamento attrezzature turistico-ricettive:**

- Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale;
- l'eventuale residuo del totale complessivo dei posti letto, individuati dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE, potrà essere attribuito a edifici o nuclei previo parere positivo della Giunta comunale, potrà, inoltre, essere attribuito ai borghi rurali tenendo anche conto della L.R. 71/2013 "Disciplina dell'attività ricettiva di albergo diffuso", nei casi in cui ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) - si tratti di attività turistico-ricettiva ai sensi dell'art. 54 delle presenti norme;
  - b) - la destinazione ad attività turistico-ricettiva, ai sensi dell'art. 54 delle presenti norme, sia coerente con il Sistema e Sottosistema di appartenenza;
  - c) - solo relativamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - d) - l'edificio o il nucleo interessato siano, dal punto di vista architettonico e tipologico, adeguati ad accogliere la destinazione turistico-ricettiva e le categorie di intervento assegnate lo consentano;
  - e) - l'edificio o il nucleo siano serviti da un'adeguata viabilità di accesso o sia possibile adeguare, ai sensi dell'art. 60.3 delle presenti norme, al nuovo uso la viabilità stessa;
  - f) - siano rispettati i criteri e gli indirizzi di sostenibilità ambientale di cui al Titolo III delle presenti norme;
  - g) - vengano rispettate le indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui all'art. 104 delle presenti norme.
- in conformità con l'art. 95 comma 8 delle norme del Piano Strutturale è ammesso il trasferimento, dall'una all'altra UTOE, fino al massimo del 10% dei posti letto previsti per ogni UTOE.

## TITOLO X INTERVENTI STRATEGICI DI RECUPERO E/O TRASFORMAZIONE

### CAPO I PRESCRIZIONI GENERALI

#### Art. 87 - Attuazione degli interventi compresi negli Schemi Direttori

- 1 - Gli interventi compresi negli Schemi Direttori, come specificato all'art.70 del Piano Strutturale, possono essere attuati per intervento diretto o subordinati a Piano attuativo.
- 2 - All'interno degli Schemi Direttori sono previsti interventi di nuova edificazione, interventi di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente comprensivi di interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.
- 3 - Le opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno delle aree **SD** non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione è a totale carico dei privati proponenti ai quali, secondo le disposizioni dell'art. 184 comma 5 della L.R. 65/2014, non è più dovuta la quota di oneri riferita alle opere di urbanizzazione primaria.
- 4 - Tutti gli interventi devono attenersi:
  - alle indicazioni e prescrizioni relative alle classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo XIII delle presenti norme nonché alle specifiche prescrizioni contenute nei singoli articoli relativi agli SD.
  - al rispetto dei requisiti e condizioni alla trasformazione relative alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al Titolo III delle presenti norme in riferimento alle seguenti risorse:
    - o Acqua – Capo II;
    - o Aria – Capo III;
    - o Suolo e sottosuolo – Capo IV
    - o Paesaggio ed ecosistemi della fauna e della flora – Capo V.
  - per la gestione dei rifiuti vale quanto indicato al Capo VI
  - per quanto riguarda l'aumento dell'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, la riduzione dell'inquinamento luminoso vale quanto al Capo VII
- 5 - Salvo diversa specifica indicazione, valgono le seguenti disposizioni delle presenti N.T.A.:
  - disposizioni generali di cui agli artt. 59 e 75;
  - relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente le disposizioni di cui al Titolo IX;
  - relativamente alle destinazioni d'uso le disposizioni di cui al Titolo IV;
  - relativamente agli specifici Sistemi e Sottosistemi le disposizioni di cui al Titolo V;
  - relativamente alle indicazioni per il trattamento di suolo le disposizioni di cui al Titolo VI;
  - relativamente alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi le disposizioni di cui al Titolo II Capo II;
  - relativamente ai criteri relativi agli standard le disposizioni di cui all'art. 4 e ai parcheggi privati le disposizioni di cui all'art. 5.
- 6 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA come riportate nelle Tavole "a – Usi del suolo e modalità di attuazione" sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 59.1 delle presenti norme.
- 7 - Sistemazione degli spazi esterni patrimonio edilizio esistente - salvo diversa specifica indicazione valgono le seguenti disposizioni:
  - devono essere limitate al minimo indispensabile le parti pavimentate e impermeabili privilegiando il recupero delle parti originarie esistenti. Gli elementi originari quali spazi scoperti (aie, cortili, ecc.), arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) devono essere conservati e i relativi interventi di recupero devono essere eseguiti con i criteri del restauro e comunque garantendo la conservazione dei caratteri originari;
  - devono essere salvaguardate le specie arboree e arbustive significative e meritevoli di protezione. L'introduzione di nuovi elementi del verde (alberi, arbusti, erbe) deve riferirsi a specie autoctone ed ecologicamente coerenti con il contesto locale e/o esteticamente funzionali, privilegiando, tra le arboree, quelle facenti parte della flora del territorio ed evitando interventi e/o integrazioni arboree e/o vegetali che alterino la percezione naturale dei paesaggi;
  - per la realizzazione di specifico impianto di illuminazione devono essere utilizzati apparecchi adeguati tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso;
  - non è ammessa la realizzazione di impianti sportivi privati se non specificamente indicato.
- 8 - I Piani attuativi o i PUM dovranno verificare eventuali emergenze o invariants riconosciute dal

PTC esplicitando nel quadro conoscitivo di riferimento l'eventuale presenza di tali emergenze ed eventualmente modificare l'intervento nei limiti della sua ammissibilità al fine di preservarle.

## **CAPO II SCHEMA DIRETTORE SD1**

### **Art. 88 - Casole il versante est**

- 1 - Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile la riqualificazione del versante est di Casole d'Elsa, attraverso la conferma e il potenziamento del suo carattere prevalentemente residenziale. Tali aree comprendono sia interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che interventi di nuova edificazione.
- 2 - Per tutti gli interventi compresi nello Schema Direttore SD1 valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 87 delle presenti norme.
- 3 - Lo Schema Direttore SD1 comprende i seguenti interventi:
  - S.D. 1A
  - S.D. 1B
  - S.D. 1C
  - S.D. 1D
  - S.D. 1E
  - S.D. 1F
  - S.D. 1G
  - S.D. 1H
  - S.D. 1I

### **Dimensionamento**

Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

**Art. 88.1 - Intervento S.D. 1A**

Superficie territoriale		mq. 23.414
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4 lett. b) e c)	2.500	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

**Descrizione generale dell'intervento e finalità**

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale, all'estremità nord-ovest della Corsina. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art.12 del Programma Integrato di Intervento. Il nuovo insediamento residenziale pone i temi della ridefinizione del margine tra urbano ed extraurbano e quello del completamento della maglia di spazi aperti di interesse collettivo. Le nuove abitazioni sono costituite da edifici di due piani con rapporto di copertura inferiore al 30%, dunque a bassa densità, con tipi edilizi mono o plurifamiliari. Insieme all'intervento di espansione residenziale sono stati realizzati le sistemazioni degli spazi verdi e i parcheggi di uso pubblico.

**Prescrizioni generali per gli interventi**

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) ai sensi dell'art. 83.2 delle presenti N.T.A.

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) degli edifici sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione/ricostruzione ed ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):  
- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.



## Art. 88.2 - Intervento S.D. 1B

Superficie territoriale - mq. 53.194				
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	4.000	4.000	133	Ristrutturazione urbanistica
<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 5 e 6)	≤ 20% Sn	≤ 20% Sn		
<b>H max</b> – Altezza massima	2 piani			
Aree minime destinate a standard				
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti	5,5 mq/ab.	mq. 735		
<b>Vp</b> - parco	mq. 15.580	mq. 17.900		
<b>Vg</b> - giardini	mq. 2.320			

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Obiettivo del progetto è il recupero e la riqualificazione di un'area di dimensione piuttosto considerevole dismessa dall'attività di cava che l'ha fortemente caratterizzata e modellata; la ritrazione funzionale ha lasciato il luogo in uno stato di degrado urbanistico, paesistico e ambientale. All'interno dell'area è presente l'ex fornace, ormai fatiscente e in avanzato stato di degrado. Obiettivo dell'intervento è la valorizzazione, il recupero e il ripristino ambientale dell'area della ex cava anche attraverso la riorganizzazione dell'area con l'introduzione di funzioni residenziali, aree verdi e parcheggi di supporto all'intera frazione del Merlo.

L'intervento dovrà avere carattere unitario, e dovrà essere mirato al corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ); pertanto, viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'area SD 1B come perimetrata nella Tavola "**b1** Usi del suolo e modalità d'Intervento". Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale.

### Prescrizioni generali per gli interventi

In considerazione dello stato di fatiscenza e di degrado, il progetto potrà prevedere la completa demolizione dei manufatti presenti (la cui consistenza dovrà essere dimostrata nel Piano di Recupero) con interventi di nuova edificazione che comunque non potranno avere una Superficie netta (Sn) superiore di mq. 4.000. I nuovi edifici, con altezza massima due piani, dovranno essere disposti seguendo l'andamento del terreno nel rispetto della morfologia esistente nella zona attualmente occupata dalla vecchia fornace e comunque nelle aree a ridosso dell'attuale sedime. Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico.

Il progetto, nel suo insieme, dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico, alle sistemazione degli spazi esterni e al trattamento di suolo, evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano alterare la conformazione attuale.

L'accesso carrabile avverrà utilizzando le strade esistenti, opportunamente risistemate e adeguate e come individuate nella Tavola "**b1** Usi del suolo e modalità d'Intervento"; le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente localizzate e alberate all'interno dell'area perimetrata e individuata con la sigla **R3 C**; dovranno, inoltre, essere realizzati percorsi pedonali di collegamento con il centro della frazione.

Per quanto riguarda le aree verdi di uso pubblico da sistemare a Parco (art. 58.2 comma 5 delle presenti norme):

- non è consentita la realizzazione di strutture di tipo leggero a servizio dell'area;
- l'articolazione funzionale delle aree verdi dovrà tenere conto della morfologia naturale;
- le essenze vegetali dovranno essere mantenute e integrate con altre coerenti con il contesto ecologico locale;
- i materiali utilizzati dovranno tenere conto della tradizione locale.
- vale quanto prescritto dall'art. 60.5 e dall'Allegato 3 delle presenti norme relativamente all'area degradata RE03 (come individuata nell'Allegato 3 alle presenti NTA).

### **Modalità di attuazione**

Piano di Recupero.

### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – Le aree a verde potranno realizzarsi senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 – Gli interventi previsti per l'area R3 C sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. Gli interventi di sistemazione a verde e di ordinaria manutenzione previsti per l'area V5 C dovranno essere tali da non aumentare la pericolosità nelle aree limitrofe.

Fattibilità F.3 – La realizzazione di nuove volumetrie residenziali all'interno dell'area denominata R3 C, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art.100.1.3 delle presenti NTA. Dovranno essere in particolare definite le caratteristiche geometriche (estensione e spessore) e geotecniche dei terreni di riporto costituenti il substrato su cui verranno realizzate le costruzioni in progetto attraverso una opportuna campagna geotecnica estesa a tutta l'area in trasformazione. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Dato il generale degrado dei versanti limitrofi all'area S.D. 1B, per qualunque progetto di intervento che comporti modifiche anche minime della morfologia dei versanti dovranno essere previste opere di stabilizzazione/contenimento degli eventuali fronti permanenti che verranno a crearsi, preferendo tecniche di ingegneria ambientale ove possibile.

Gli interventi di realizzazione dell'area a parco dovranno prevedere la preventiva o contestuale messa in sicurezza degli ex fronti di cava, secondo quanto specificato dall'Art 60.5 e dall'Allegato 3 per l'Area degradata RE03 Loc. Liggiano (come individuata nell'Allegato 3 alle presenti NTA).

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 – in ragione della morfologia generale dell'area, nel progetto di trasformazione dovrà essere specificatamente previsto un sistema di canalizzazione delle acque meteoriche ed un loro allontanamento o raccolta al fine di evitarne l'accumulo ed il ristagno nell'area di fondovalle in cui è prevista la realizzazione di nuove volumetrie; il naturale deflusso delle acque lungo l'impluvio naturale esistente dovrà essere mantenuta e ne dovrà essere garantita la funzionalità nel ridisegno generale dell'area.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

### Art. 88.3 - Intervento S.D. 1C

Superficie territoriale mq. 3.392		
Interventi	Destinazione d'uso	Tipo di intervento
SD 1C.1	<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 comma 4 presenti NTA)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 1C.2	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)	
SD 1C.3		
SD 1C.4		
Aree minime destinate a standard		
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti - Mq. 1.050		

#### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Obiettivo dell'intervento è il riordino e la riqualificazione del margine nord-ovest del Merlo dove sono presenti alcuni manufatti secondari. Viene, inoltre, prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di servizio al bar-ristorante. L'area è suddivisa in quattro interventi unitari SD 1C.1, SD 1C.2, SD 1C.3, SD 1C.4 come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

#### Prescrizioni generali per gli interventi:

**Intervento SD 1C.1:** finalizzato alla riqualificazione della struttura commerciale oggi destinata a ristorante/bar attraverso la sostituzione edilizia dei manufatti precari presenti (ed. 001) e la realizzazione di un parcheggio di servizio. L'intervento sarà realizzato secondo i parametri e le prescrizioni che seguono.

##### *Parametri urbanistici:*

- intervento di sostituzione edilizia (ed. 001) - Sn massima mq. 150; altezza max ml. 3.50; n° piani 1

##### *Destinazione d'uso:*

- attività commerciali di vicinato (art. 53 presenti NTA comma 4). La superficie complessiva di vendita (comprensiva delle parti esistenti) non deve essere superiore a mq. 300. Per "superficie di vendita" si intende come definita all'art. 41 comma 1b L.R. 28/2005 e s.m.i.;

##### *Prescrizioni e criteri per l'intervento:*

- l'ampliamento del ristorante potrà avvenire solo con contestuale realizzazione del parcheggio di servizio previa demolizione dei manufatti che attualmente occupano l'area destinata al parcheggio. L'accesso carrabile al parcheggio dovrà essere opportunamente sistemato comprendendo anche l'intersezione con la strada comunale Casole d'Elsa – Vallone;
- i manufatti, contrassegnati con il n° 001 nello schema di seguito riportato, saranno demoliti e ricostruiti, organicamente agli edifici originari esistenti, all'interno dell'area individuata dall'apposita campitura colorata;
- le nuove costruzione e tutti gli interventi di sistemazione degli spazi aperti collettivi dovranno avere carattere unitario ed essere realizzati con materiali coerenti con i contesti.

**Intervento SD 1C.2:** finalizzato alla sostituzione di manufatti non di pregio (contrassegnati con il n° 002 nello schema di seguito riportato) interni all'area destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico (intervento SD 1C.1). Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia secondo i parametri e le prescrizioni che seguono.

##### *Parametri urbanistici:*

- Sn massima mq. 100; altezza max ml. 6.50; n° piani 2

##### *Destinazione d'uso:*

- residenza (art. 51 comma 2 presenti NTA)

##### *Prescrizioni e criteri per l'intervento:*

- le nuove costruzione dovranno essere collocate all'interno dell'area individuata dall'apposita campitura colorata, nello schema di seguito riportato, previa demolizione dei manufatti esistenti che attualmente occupano l'area destinata a parcheggio;

**Intervento SD 1C.3:** finalizzato al recupero a destinazione residenziale di alcuni manufatti secondari interni all'area (contrassegnati con il n° 003 nello schema di seguito riportato). Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- nel caso di dimostrata impossibilità di recupero con interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
- l'eventuale intervento di ricostruzione dovrà essere realizzato nel rispetto delle proporzioni tra i corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio (altezza max. ml. 3.50, n° piani 1). Il nuovo edificio dovrà essere ricostruito all'interno dell'area individuata dall'apposita campitura previa demolizione dei manufatti esistenti (contrassegnati con il n° 003 nello schema di seguito riportato).

**Intervento SD1C.4:** finalizzato alla demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale di alcuni manufatti secondari e non di pregio. Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia secondo i parametri e le prescrizioni che seguono.

*Parametri urbanistici:*

- Sn massima mq. 70; altezza max ml. 6,50; n° piani 2

*Destinazione d'uso:*

- residenza (art. 51 comma 2 presenti NTA)

*Prescrizioni e criteri per l'intervento:*

- le nuove costruzione dovranno essere collocate, previa demolizione dei manufatti esistenti (contrassegnati con il n° 004 nello schema di seguito riportato), all'interno dell'area individuata dall'apposita campitura colorata nello schema di seguito riportato;
- le nuove costruzione potranno essere realizzate anche in aderenza agli edifici residenziali esistenti (contrassegnati con il n° 005 nello schema di seguito riportato), in questo caso l'altezza massima non può essere superiore a quella degli edifici esistenti (n° piani 2);
- per gli edifici residenziali esistenti (contrassegnati con il n° 005 nello schema di seguito riportato) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 80 punti d1, d2, d3, d5 oltre che interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (f) di cui all'art. 80 comma 7 delle presenti NTA.

#### **Modalità di attuazione**

Intervento diretto.

#### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione degli interventi sono ammessi:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

##### **Intervento SD 1C.1**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di ampliamento, demolizione/ricostruzione degli edifici e la realizzazione del parcheggio scoperto sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione con ricostruzione ed ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

##### **Intervento SD 1C.2**

Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – Nell'area ricadente in pericolosità G.4 – PFME non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture; possono essere realizzate le sistemazioni a verde dell'area e quegli interventi per i quali sia dimostrabile la compatibilità con le condizioni generali di stabilità dell'area.

Fattibilità F.2 - gli interventi sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 - gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati alle prescrizioni di cui agli Artt.100.1.3 e 101 delle presenti NTA. In particolare:

- le caratteristiche geotecniche dei terreni dovranno essere quantificate attraverso una opportuna campagna geognostica che interessi lo spessore di terreno potenzialmente coinvolto in movimenti gravitativi del versante;
- la compatibilità degli interventi previsti con la generale stabilità del versante dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità *ante* e *post operam* da realizzarsi in condizioni dinamiche.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione/ricostruzione ed ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all’Art. 100.3, comma 1 e comma 2, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

**Interventi SD 1C.3 ed SD 1C.4**

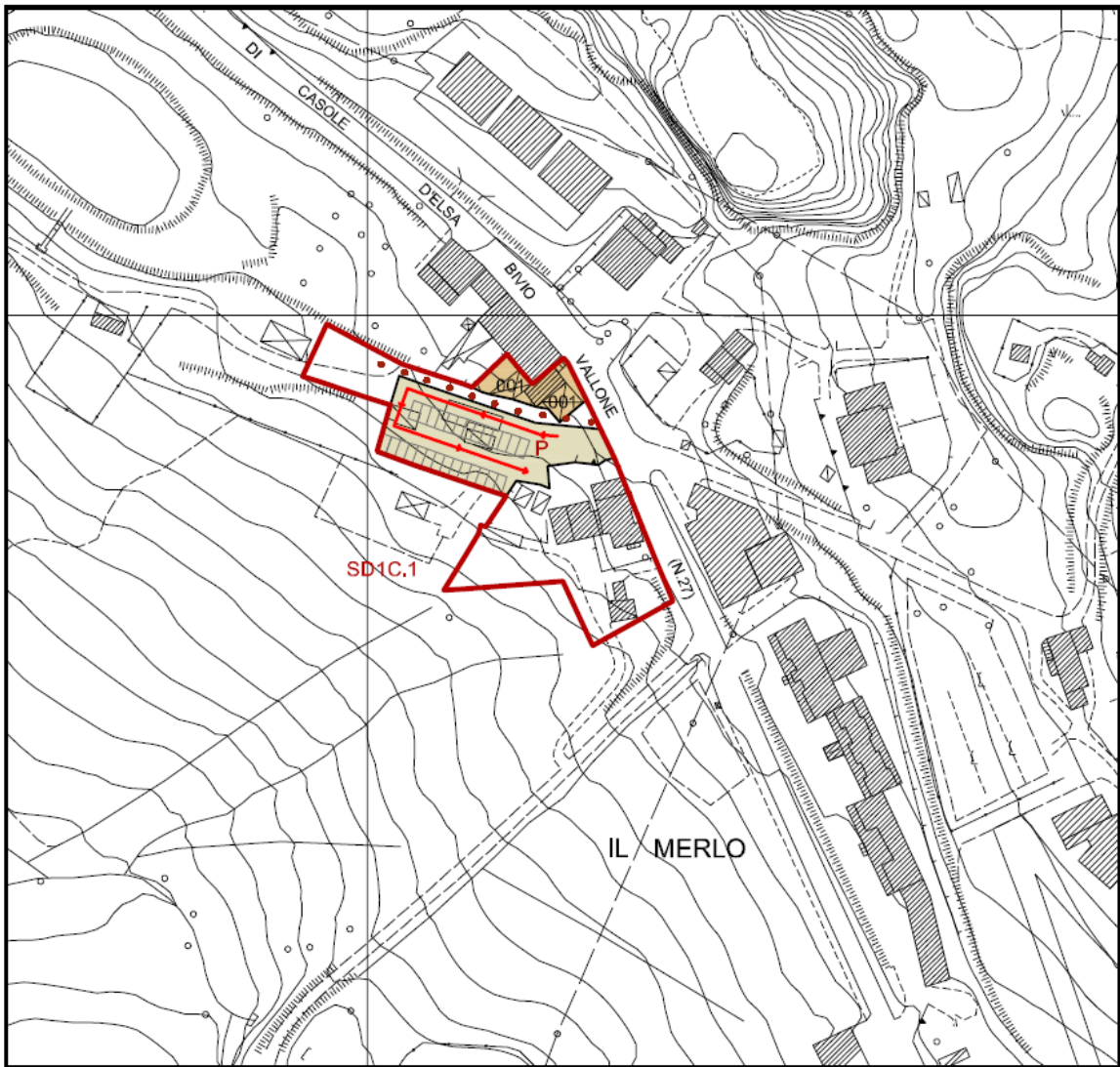
Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione degli edifici sono sottoposti ai normali vincoli di cui all’Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

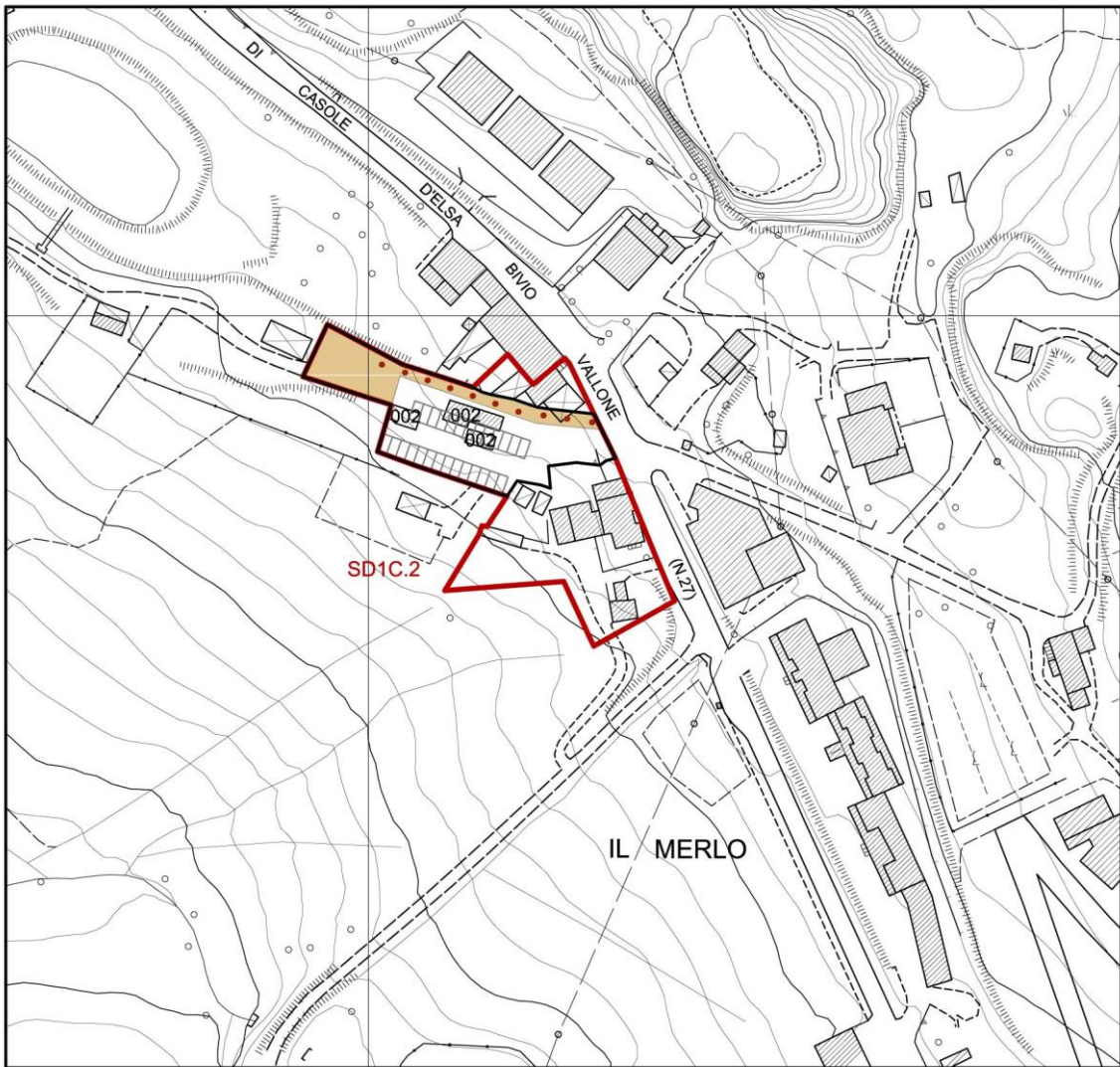
Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all’Art. 100.3, comma 1 e comma 2, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

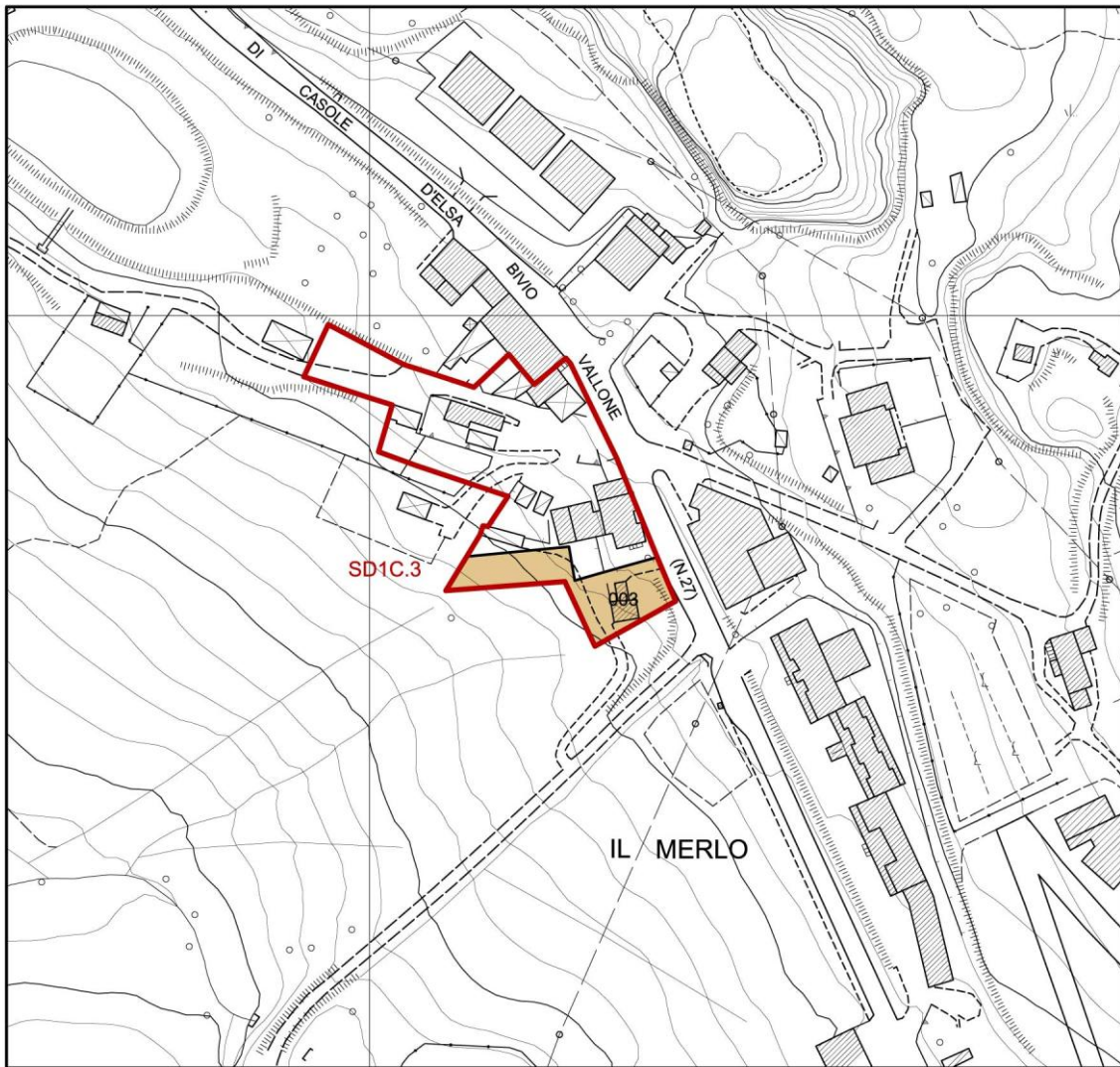
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.



**INTERVENTO SD 1C.1**

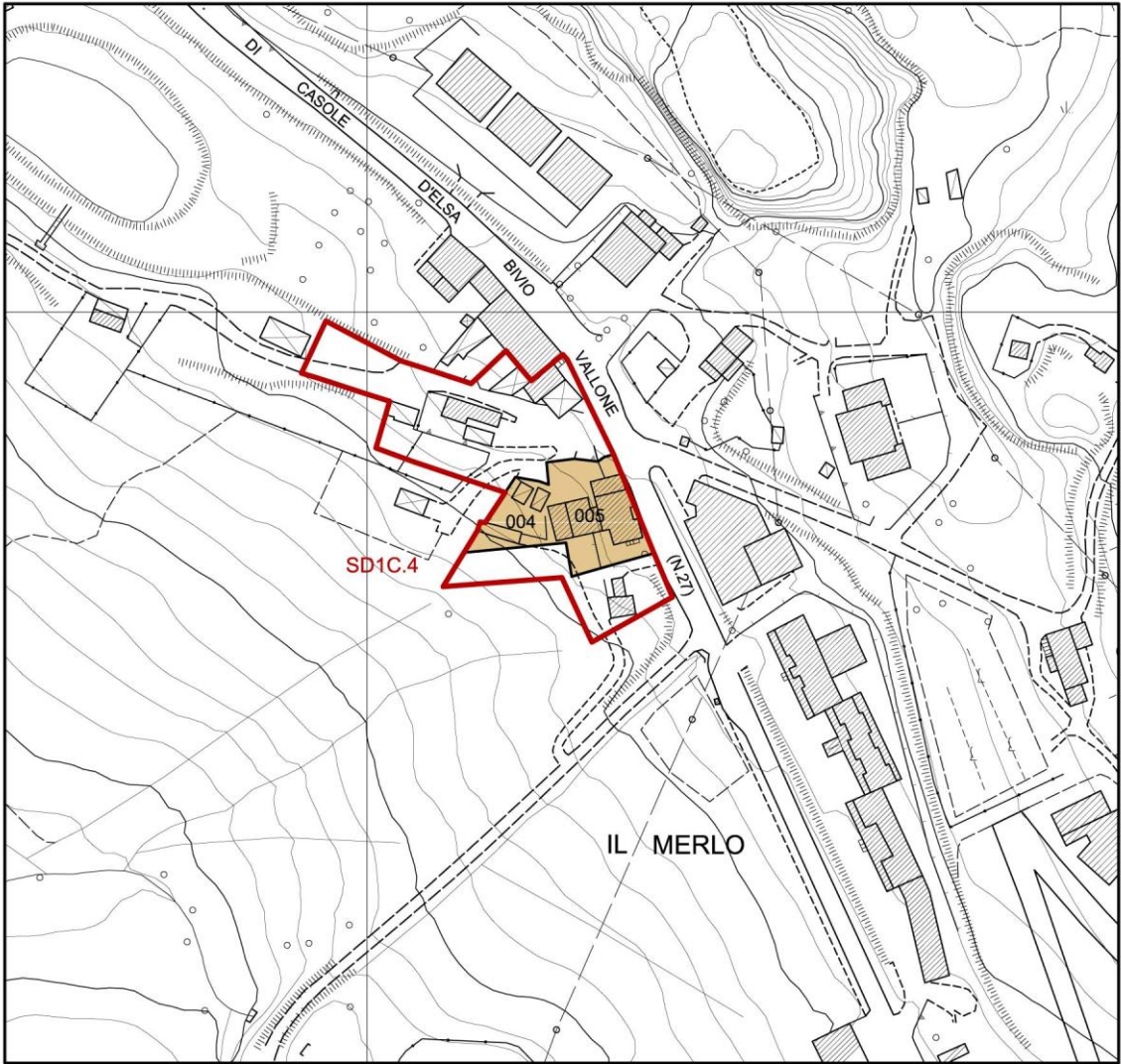


**INTERVENTO SD 1C.2**



**INTERVENTO SD 1C.3**





**INTERVENTO SD 1C.4**

## Art. 88.4 - Intervento S.D. 1D

Superficie territoriale mq. 6.164		
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4 lett. b e c)	900	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art. 21 del Programma Integrato di intervento, in continuità con l'abitato del Merlo. Il progetto prevede oltre al nuovo insediamento residenziale il recupero ambientale come spazio verde di uso pubblico di una parte della fascia retrostante la gesseria. Nelle sistemazioni a verde potranno essere individuate delle aree attrezzate, ma le superfici dovranno essere prevalentemente alberate.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) ai sensi dell'art. 83.2 delle presenti N.T.A.

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – La manutenzione ordinaria dei parcheggi esistenti potrà realizzarsi senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 - gli interventi di riqualificazione degli edifici sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

- eventuali ampliamenti degli edifici esistenti non potranno estendersi nella fascia di pericolosità geologica G.3/PFE. Per queste aree valgono le prescrizioni di cui all'Art.101 delle presenti NTA;
- si dovranno valutare le condizioni di stabilità del versante retrostante gli edifici esistenti ed eventualmente prevederne la stabilizzazione; le verifiche di stabilità dovranno essere eseguite in condizioni dinamiche.

Gli interventi di realizzazione dell'area a parco dovranno essere parte integrante di un progetto unitario, da effettuarsi preventivamente o contestualmente, riguardante la messa in sicurezza e il ripristino dell'intera area degradata RE02 (come individuata nell'Allegato 3 alle presenti NTA), secondo le linee guida dell'Art 60.5 e dell'Allegato 3 delle presenti norme.

Fattibilità F.3 – Gli interventi di sistemazione degli spazi a verde dovranno essere tali da non aumentare la pericolosità nelle aree limitrofe; potranno realizzarsi quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## Art. 88.5 - Intervento S.D. 1E

Superficie territoriale - mq. 20.237				
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	4.000	4.000	133	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 5 e 6)	≤ 20% Sn R	≤ 20% Sn R		
<b>S</b> - servizi (art 56 presenti NTA)	500	500		
Aree minime destinate a standard				
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti			mq. 1.897	
<b>Vp</b> - parco			mq. 2.190	mq. 8.035
<b>Vg</b> - giardini			mq. 5.845	

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il progetto per la “gesseria” rappresenta l'occasione di una importante operazione di riqualificazione di un'area di dimensione considerevole quasi dismessa e di forte rilievo nell'immagine e nell'identità della zona residenziale del Merlo. L'intervento dovrà avere carattere unitario, pertanto, viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'area SD1E come individuata sulla Tavola “**b1** - Usi del suolo e modalità d'Intervento”. Viste le rilevanti risorse che dovranno essere mobilitate, il Piano di Recupero potrà individuare due unità minime di intervento (UMI); al fine del conseguimento della perequazione urbanistica e della necessità che gli interventi siano strettamente coordinati ogni UMI sarà individuata nel rispetto dell'impianto complessivo e non potrà contenere esclusivamente aree private ma dovrà comprendere al suo interno parti compiute di aree e servizi di uso pubblico. Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Il Piano di Recupero, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche e paesaggistiche, dovrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione, delle effettive possibilità di riuso dei singoli manufatti, anche in rapporto alle specifiche funzioni compatibili con i Sottosistemi ai quali le aree appartengono, dell'analisi dei degradi, categorie di intervento aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici. Gli edifici all'interno dell'area perimetrata e individuata con la sigla **L2 B** dovranno essere demoliti e sostituiti con nuovi edifici destinati a Servizi sempre all'interno dell'area **L2 B** (Sn max mq. 500). Per gli edifici appartenenti alla struttura produttiva della “gesseria” all'interno dell'area perimetrata e individuata con la sigla **R3 B** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione di eventuali superfetazioni (Sn max mq. 4.000). Dovrà essere verificata l'opportunità di conservazione della ciminiera. Le attività commerciali di vicinato potranno essere previste in quota non superiore al 20% della Sn residenziale sia all'interno dell'area **L2 B** che **R3 B**.

Sarà dunque possibile mettere a punto un progetto che potrà comprendere sia interventi fino alla ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia tenendo conto delle quantità indicate in tabella. Dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico.

L'intervento sarà esteso anche alla riqualificazione con sistemazioni a verde degli spazi aperti; per l'area Vg al margine nord si dovrà prevedere l'impianto di essenze arboree allo scopo di realizzare

una barriera vegetale come filtro rispetto alla viabilità principale. I parcheggi di uso pubblico saranno localizzati all'interno delle aree individuate sulla Tavola "b1 - Usi del suolo e modalità d'Intervento".

### **Modalità di attuazione**

Piano di Recupero.

### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

#### **Area L2 B - Interventi di nuova edificazione**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di demolizione e nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA, in particolare:

- in ragione della presenza di uno strato di riporto e di probabili residui e scarti della cessata attività estrattiva, dovrà essere pianificata una campagna geognostica che definisca, per tutta l'area interessata dalla trasformazione, la stratigrafia e i parametri geotecnici del volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dai manufatti in progetto;

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

#### **Area R3 B - Interventi di ristrutturazione edilizia**

Aspetti geologici: nelle aree a Fattibilità F.2 gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Nelle aree a Fattibilità F.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 comma 7 ed Art.101 delle presenti NTA. In particolare:

- in ragione della presenza di uno strato di riporto e di probabili residui e scarti della cessata attività estrattiva, dovrà essere pianificata una campagna geognostica che definisca, per tutta l'area interessata dalla trasformazione, la stratigrafia e i parametri geotecnici del volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dai manufatti in progetto;
- in ragione dei problemi di stabilità generale del versante a valle della struttura produttiva della "Gesseria", la stabilità dei terreni e delle strutture presenti nella fascia a pericolosità G.3 / PFE dovrà essere valutata opportunamente; dovranno essere valutati altresì gli effetti degli interventi previsti sulla generale stabilità del versante.

Nella fascia in pericolosità G.4 / PFME prospiciente la S.P. di Casole d'Elsa non sono da prevedersi ulteriori volumi urbanistici; tale area deve essere riservata ad elementi di corredo compatibili con la generale stabilità dell'area e ad eventuali strutture di contenimento del versante o stabilizzazione che si rendano eventualmente necessarie.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

#### **Area L2 B Ms ed R3 B Ms – Parcheggi pubblici scoperti.**

Aspetti geologici: nelle aree a Fattibilità F.2 gli interventi sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. Nelle aree a Fattibilità F.3 valgono le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 comma 7. In particolare:

- la stabilità dei versanti limitrofi alle aree destinate a parcheggi, risultanti dalle attività estrattive dismesse dovrà essere attentamente valutata e se necessario gli stessi dovranno essere stabilizzati;

- la realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

**Area a verde pubblico e parco Vg – Vp**

Gli interventi di realizzazione dell'area a parco dovranno essere parte integrante di un progetto unitario, da effettuarsi preventivamente o contestualmente, riguardante la messa in sicurezza e il ripristino dell'intera area degradata RE02 (come individuata nell'Allegato 3 alle presenti NTA) secondo le linee guida dell'Art 60.5 e dell'Allegato 3 delle presenti norme.

**Area S.D. 1E**

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità N.C. – Nessun vincolo.

**Art. 88.6 - Intervento S.D. 1F**

Superficie territoriale		mq. 7.804	
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.		Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e4 lett. b e c)	1.381		Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	Sn residua mq.		
	119		
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti		Mq.388	
Vg - giardini		Mq. 1.430	

**Descrizione generale dell'intervento e finalità**

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale, all'estremità nord di Cavallano caratterizzato da tipologie a bassa densità e dalla valorizzazione dell'andamento altimetrico del terreno. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art.19 del Programma Integrato di Intervento. Rispetto al dimensionamento complessivo che era pari a mq. 1.500 di Superficie netta (Sn) rimane un residuo di mq. 119 di Sn. Nel progetto era prevista ed è stata realizzata una nuova strada di servizio sia al nuovo nucleo edificato sia a quello esistente, creando un percorso alternativo per raggiungere le zone retrostanti il fronte antico lungo la viabilità principale e liberando così alcuni spazi di un certo interesse soprattutto dal punto di vista pedonale all'interno del tessuto più denso. Le nuove abitazioni sono costituite da edifici di uno/due piani, unifamiliari o bifamiliari, garantendo in ogni caso opportune prestazioni di privacy e di disponibilità di spazi aperti di pertinenza del singolo alloggio. I parcheggi di uso pubblico sono disposti lungo la strada.

**Prescrizioni generali per gli interventi**

Nell'area insiste un ex annesso del quale appare opportuno il recupero. Al fine di recuperare tale edificio a destinazione residenziale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Inoltre, è ammesso, nel caso in cui le altezze esistenti non rendessero possibile l'abitabilità, l'eventuale adeguamento delle altezze al fine di rendere l'edificio abitabile e la possibilità di un eventuale ampliamento realizzato in modo da rendere, comunque, sempre riconoscibili le caratteristiche originarie e peculiari dell'ex annesso. La superficie totale derivante dal recupero con destinazione residenziale non deve superare i mq. 119 di Sn. Dovranno contestualmente essere realizzati gli interventi di adeguamento della strada interna al fine di migliorare il raccordo con la strada SP 27, nonché la cessione del lotto residuo, così come individuato nella Tavola b1 "Usi del suolo e modalità di intervento", al fine di realizzarvi un'area di verde pubblico. La sistemazione dell'area destinata a verde pubblico deve essere realizzata mantenendo, il più possibile, gli olivi esistenti, eventuali ulteriori essenze vegetali dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale. Per gli edifici esistenti, di nuova realizzazione, sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) ai sensi dell'art. 83.2 delle presenti N.T.A.

**Modalità di attuazione**

intervento diretto.

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) degli edifici e di ristrutturazione edilizia dell'annesso sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed eventuali volumetrie in ampliamento dell'esistente è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

## Art. 88.7 - Intervento S.D. 1G

Superficie territoriale mq. 6.580			
Interventi	Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
SD 1G.1	R – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)	450	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 1G.2			
Aree di uso pubblico			
Pz – piazza - Mq. 275			

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Obiettivo dell'intervento S.D. 1G è la riqualificazione del margine nord-ovest del nucleo antico di Cavallano nel quale una lunga stratificazione di operazioni e soprattutto di aggiunte ha determinato una situazione di scarsa qualità dove gli spazi non sono commisurati agli utilizzi ma nemmeno possiedono grande valore storico o insediativo. L'intervento è basato sulla riqualificazione e caratterizzazione funzionale del nucleo attraverso la ridefinizione di una più chiara struttura per gli spazi aperti con la costruzione di una sequenza di piccoli luoghi raccolti di relazione e di collegamento (differenziando le tipologie di fruizione - pedonale, carrabile, carrabile di servizio) e di luoghi di socialità.

Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale. L'area è suddivisa in due interventi unitari S.D.1G.1, S.D.1G.2, come rappresentati negli schemi grafici che seguono, oltre agli interventi relativi alla sistemazione degli spazi aperti di uso collettivo.

### Prescrizioni generali per gli interventi

**Intervento S.D.1G.1:** finalizzato alla realizzazione di uno spazio-piazza all'interno dell'area individuata nelle Tavola "b1 - Usi del suolo e modalità di Intervento" dalla sigla L2 Pz. Tale intervento comprende, oltre alla realizzazione della piazza, il recupero con destinazione residenziale degli edifici esistenti individuati con il n°001 nello schema di seguito riportato oltre alla realizzazione di un edificio residenziale all'interno dell'area libera individuata con il n°003 nello schema di seguito riportato.

La realizzazione del nuovo edificio residenziale (Superficie netta max mq. 150, altezza massima non superiore a due piani) è ammessa solo previa demolizione del manufatto esistente nell'area contrassegnata con la sigla **L2 Pz** e la cessione all'Amministrazione comunale dell'area per la realizzazione della piazza. Il nuovo edificio dovrà essere progettato con criteri e materiali che favoriscano il rispetto e l'integrazione con i caratteri generali del borgo. L'intervento di recupero dell'edificio 001, contribuendo comunque al comparto, potrà essere realizzato anche in tempi diversi rispetto alla piazza e all'intervento di nuova edificazione.

Per l'edificio 001 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- l'altezza potrà essere adeguata alle normative vigenti; per il corpo più alto è consentita la modifica della copertura con falda unica con pendenza verso il fronte principale;
- dovranno essere impiegati materiali e finiture tradizionali e omogenei con le caratteristiche dell'edificio e con i caratteri generali del borgo;
- nel caso di dimostrata impossibilità di recupero con interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione purché siano mantenute le proporzioni tra i due corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio. Nella ricostruzione dovrà essere mantenuto l'allineamento rispetto al percorso carrabile di servizio;
- l'aia dovrà essere mantenuta nella sua destinazione, l'attuale pavimentazione dovrà essere recuperata o sostituita, per quelle parti non recuperabili, utilizzando gli stessi materiali e la stessa finitura.

**Intervento S.D.1G.2:** finalizzato al recupero e al riuso, a destinazione residenziale, di alcuni manufatti secondari e non di pregio, che delimitano ad ovest il borgo. Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione, della tipologia e delle effettive possibilità di riuso dei singoli manufatti, contrassegnati con il n° 002 nello schema di seguito riportato, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione con le seguenti prescrizioni:

- l'altezza potrà essere adeguata alle normative vigenti; fino a raggiungere l'altezza massima di un piano (h max ml. 3.50);
- dovranno essere impiegati materiali e finiture tradizionali e omogenei con le caratteristiche dell'edificio e con i caratteri generali del borgo;
- nella ricostruzione dovrà essere mantenuto l'allineamento rispetto al percorso carrabile di servizio.

Al fine di migliorare l'abitabilità degli edifici e tenendo presente che la superficie totale derivante dal recupero con destinazione residenziale non deve superare complessivamente i mq. 300 di Sn, sono ammessi eventuali piccoli ampliamenti, fino ad un massimo del 10% della Sn esistente.

Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione degli spazi aperti collettivi, questi sono rappresentati da un percorso carrabile di servizio che circonda il nucleo e dalla nuova piazza. Gli interventi consistono nella realizzazione di una pavimentazione omogenea, sia per la piazza che per il percorso carrabile di servizio, realizzata in pietra o in altri materiali comunque coerenti con i contesti. Potranno, inoltre, essere collocate attrezzature di arredo urbano al fine di rendere gli spazi accoglienti e vivibili.

#### **Modalità di attuazione**

intervento diretto.

#### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione degli interventi sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici esistenti;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

##### **Intervento S.D.1G.1 ed S.D.1G.2**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con ricostruzione e nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

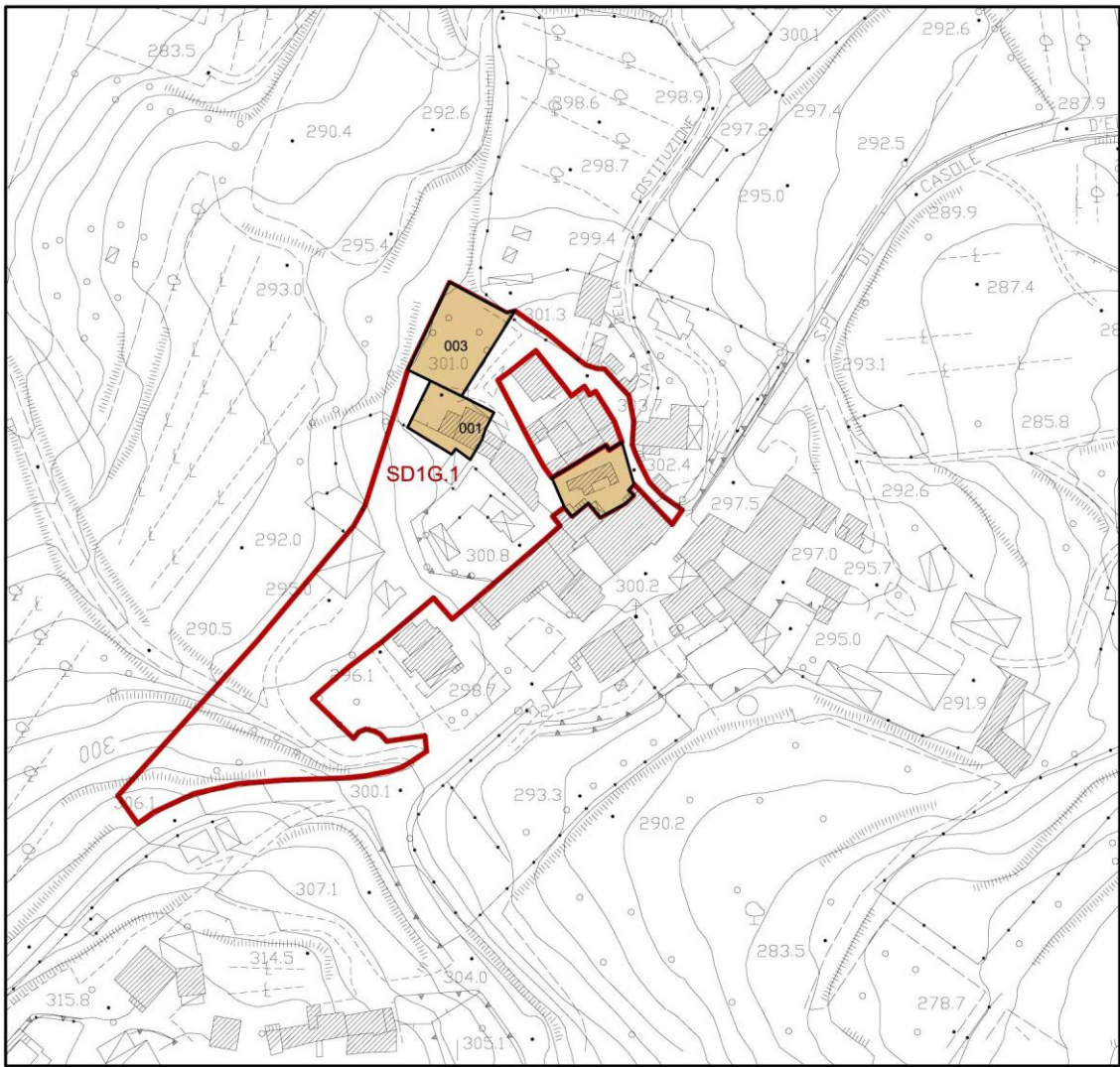
Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione / nuova costruzione / realizzazione di volumetrie in ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

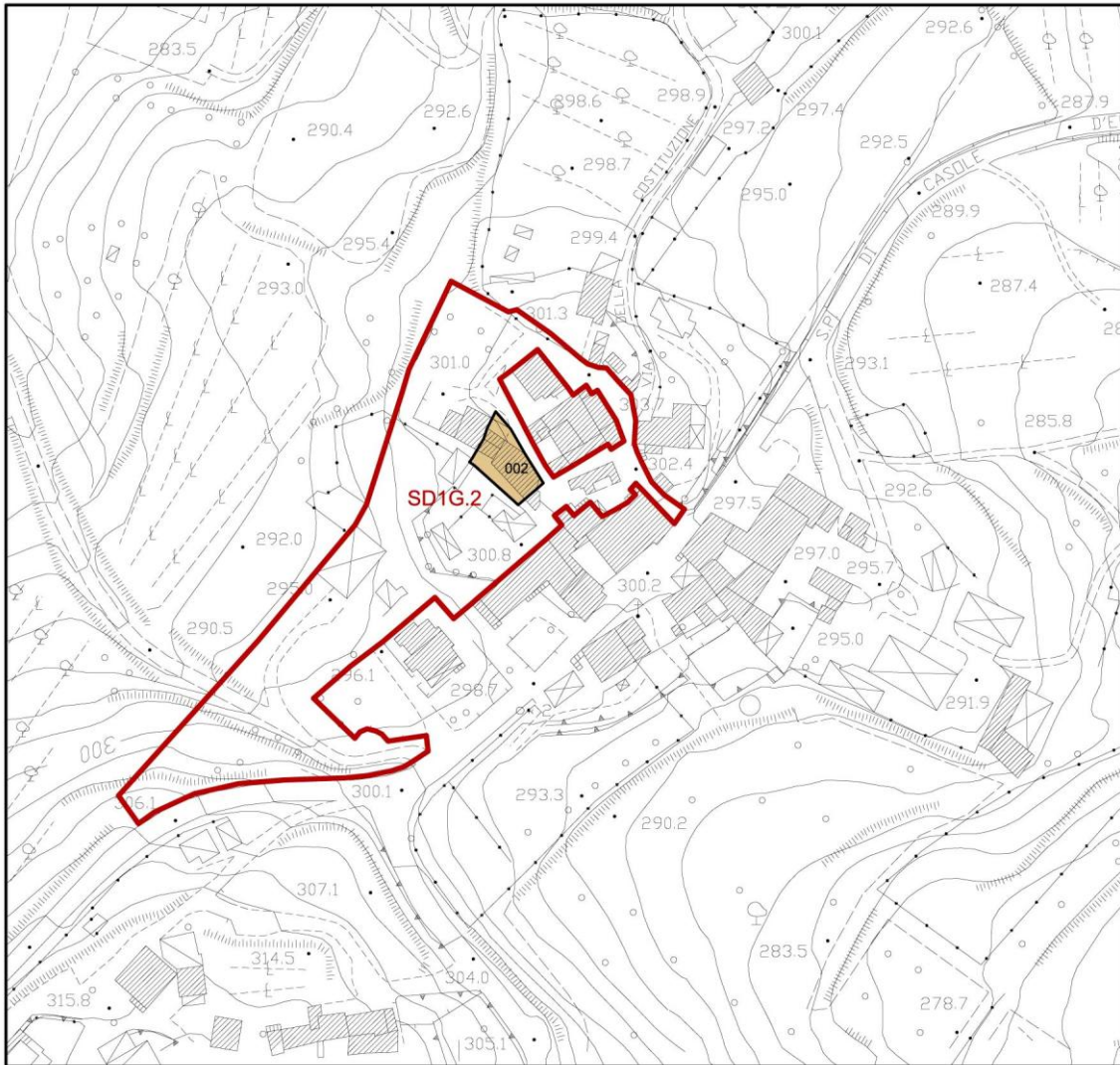
- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.





**INTERVENTO SD 1G.1**



**INTERVENTO SD 1G.2**

## Art. 88.8 - Intervento S.D. 1H

Superficie territoriale - mq. 8.731				
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	1.200	1.200	40	Nuova edificazione
<b>Rc</b> - Rapporto di copertura max	Percentuale Sf 30%			
<b>H max</b> – Altezza massima	2 piani			
Aree minime destinate a standard				
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti			mq. 315	
<b>Vg</b> – giardini + percorso pedonale			mq. 1208 + 385	
Realizzazione tratto stradale				
mq. 925				

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il completamento del nuovo insediamento residenziale della Corsina pone i temi della ridefinizione del margine tra tessuto insediativo e territorio aperto. L'obiettivo è quello di creare un nuovo insediamento residenziale a bassa densità in grado di realizzare la connessione tra gli spazi aperti di interesse collettivo e gli spazi residenziali.

Il progetto dovrà porsi in continuità con il principio insediativo prevalente nella zona, proseguendo la rete delle strade carrabili in modo tale che ciascun edificio sia raggiungibile agevolmente e nello stesso tempo sia in diretto contatto con gli spazi verdi privati e collettivi.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Considerando l'andamento orografico del terreno, saranno ammesse opere di rimodellamento del suolo per consentire la realizzazione del tracciato carrabile di accesso al lotto, dovrà, inoltre, essere realizzato il raccordo con la strada carrabile dell'area **RQ3** adiacente. L'intervento sarà realizzato, secondo la morfologia del terreno, con edifici di altezza massima di due piani escludendo il livello seminterrato o interrato delle autorimesse. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con un piano a monte e due piani a valle. Non sono ammesse rampe carrabili esterne per l'accesso ai parcheggi.

Potranno essere previsti tipi edilizi mono o plurifamiliari.

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico.

Oltre alla cessione delle aree di verde pubblico (Vg) e dei parcheggi (Ms), dovranno essere realizzate le sistemazioni degli spazi verdi di uso pubblico, che potranno essere attrezzati con "strutture accessorie leggere" (art. 9 comma 2 NTA) per il gioco dei ragazzi e dei bambini, e con eventuali parcheggi pubblici a supporto delle aree attrezzate. Le essenze vegetali per la sistemazione degli spazi verdi dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale.

Il progetto dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico, alle sistemazioni esterne e al trattamento di suolo, tenendo conto dei dislivelli del terreno nel rispetto della morfologia esistente e ponendo particolare attenzione al corretto inserimento rispetto alle caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.).

### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione.

### Norme transitorie

Fino all'attuazione del Piano di Lottizzazione sono ammessi:

- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri) con esclusione di ogni nuova edificazione.

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione della morfologia generale del terreno, valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione di fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

La realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi a raso sarà soggetta ai normali vincoli di legge (Fattibilità F.2).

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire senza particolari prescrizioni (Fattibilità F.1), tuttavia si dovrà garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi nuova edificazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

#### **Art. 88.9 - Intervento S.D. 11**

La previsione dell'intervento per la realizzazione di nuovi edifici, in sostituzione dei ruderi, in fregio alla Strada Provinciale n.27 "Casole d'Elsa-Cavallano", presso le Gesserie, rimane sospesa nel presente Regolamento Urbanistico.

L'area individuata dal Piano Strutturale è stata inserita in pericolosità P.F.4 dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno; il Piano Strutturale ha recepito il Piano di Autorità di Bacino competente. Pertanto, non essendo presente un progetto di messa in sicurezza e ripristino dell'area degradata RE01 "il Vallone e Casine Rosse" (come individuata nell'Allegato 3 alle presenti NTA) le previsioni sono state stralciate ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011. E' possibile realizzare i soli interventi che non prevedano edificazione di nuove volumetrie e che per i quali sia dimostrabile che non contribuiscano al peggioramento delle condizioni di stabilità generale dell'area.

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati in coerenza con le fattibilità assegnate come da tabella di cui all'Art.103 sulla base delle pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate.

## **CAPO III SCHEMA DIRETTORE SD2**

### **Art. 89 - Casole il versante ovest**

- 1 - Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il rafforzamento del carattere di luogo centrale del versante ovest di Casole d'Elsa, attraverso la riorganizzazione strutturale del complesso delle aree a verde, la riorganizzazione delle strutture sportive esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature di servizio a valenza territoriale.
- 2 - Per tutti gli interventi compresi nello Schema Direttore SD2 valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 87 delle presenti norme.
- 3 - Lo Schema Direttore SD2 comprende i seguenti Interventi:
  - S.D. 2A
  - S.D. 2B
  - S.D. 2C
  - S.D. 2D
  - S.D. 2E
  - S.D. 2F
  - S.D. 2H
  - S.D. 2I

#### **Dimensionamento**

Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

## Art. 89.1 - Intervento S.D. 2A

Superficie territoriale mq. 25.198			
Interventi	Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
SD 2A.1	<b>Vp</b> – parco (art. 58.2 comma 5 presenti NTA)	/	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 2A.2	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3) <b>S</b> – attività di servizio (art. 56 presenti NTA)	450	
SD 2A.3	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)		
SD 2A.4			
Aree di uso pubblico			
<b>Vp</b> – parco - mq. 21.024			

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Obiettivo complessivo dell'intervento è la riqualificazione e il rafforzamento del margine nord di Casole con lo scopo di creare un "margine strutturato" di passaggio tra il tessuto edificato e il territorio aperto mirando sia alla definizione di un progetto di suolo finalizzato alla creazione di un parco urbano pubblico attrezzato sia al recupero a nuove funzioni, prevalentemente residenziali, degli edifici ex agricoli presenti nell'area, oggi in notevole stato di degrado. In particolare la realizzazione di un "Parco" sul crinale, in continuità con gli altri interventi puntuali attuati in prossimità della strada che costeggia le mura a ovest, consentirà la riqualificazione di un'area attualmente piuttosto degradata soprattutto a causa della presenza di alcuni manufatti precari e da situazioni di generale abbandono. L'area è suddivisa in quattro interventi S.D.2A.1, S.D.2A.2, S.D.2A.3, S.D.2A.4 come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

### Prescrizioni generali per gli interventi

**Intervento S.D.2A.1:** finalizzato alla ridefinizione degli spazi aperti con l'obiettivo della realizzazione di un Parco (Vp) (nell'area individuata con specifica campitura nello schema che segue) ai sensi dell'art.58.2 comma 5 delle presenti norme. Il Parco sarà costruito attraverso una sequenza di luoghi messi in relazione e in collegamento da una parte con quelli del centro antico e dall'altra con l'aperta campagna; gli spazi saranno attrezzati in maniera da permetterne l'utilizzo per attività collettive all'aperto. I ruderi dei castri andranno recuperati e mantenuti all'interno dell'area pubblica a memoria della continuità storico-culturale dei luoghi. Sono ammissibili modesti rimodellamenti per regolarizzare il pendio e mettere in comunicazione i vari livelli. Dovranno essere realizzati i percorsi pedonali e di servizio individuati nella Tav. "b5 – Usi del suolo e modalità di intervento".

**Intervento S.D.2A.2:** finalizzato al recupero, a destinazione residenziale o per funzioni di servizio al nuovo Parco di Poggio ai Bimbi, di un edificio ex rurale e di alcuni manufatti secondari localizzati nella parte sud dell'area S.D.2A. Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre agli interventi pertinenziali e agli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 80 delle presenti N.T.A. con le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili.
- i materiali e le finiture impiegati dovranno essere tradizionali e omogenei con le caratteristiche dell'edificio e con i caratteri generali del contesto;
- per la sistemazione degli spazi di pertinenza dovranno essere scelte essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale.

**Intervento S.D.2A.3:** interessa un edificio residenziale, di scarso valore architettonico localizzato nella parte nord dell'area S.D. 2A.

Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti sono ammessi gli interventi che seguono con le seguenti prescrizioni:

- previa demolizione di tutti i manufatti precari esistenti, è ammessa la realizzazione di due ulteriori unità immobiliari ampliando l'edificio esistente per una superficie netta massima di mq. 150 con altezza massima di due piani compreso l'eventuale interrato;

- sono ammessi interventi di adeguamento delle altezze ove non si rispettassero i requisiti igienico-sanitari;
- non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili;
- per l'edificio residenziale esistente sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 80 punti d1, d2, d3 delle presenti NTA oltre agli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7);
- i materiali e le finiture impiegati dovranno essere tradizionali e omogenei con le caratteristiche dell'edificio e con i caratteri generali del contesto;
- per la sistemazione degli spazi di pertinenza dovranno essere scelte essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale.

**Intervento S.D.2A. 4:** finalizzato alla riqualificazione della parte nord-ovest dell'area SD 2A, oggi degradata e occupata da alcuni manufatti di pessima fattura e dall'edificio degli ex macelli.

Sulla base di un'attenta valutazione dello stato di conservazione e della tipologia dei singoli manufatti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- previa demolizione di tutti i manufatti esistenti, realizzazione di un edificio a destinazione residenziale da collocare al posto dell'edificio ex macelli (contrassegnato con il n° 001 nello schema che segue) in continuità con il muro che individua la pertinenza;
- Sn massima mq. 160; h max ml. 6,50; n° piani 2 a valle;
- il nuovo edificio sarà costituito da volume compatto e forme semplici; i materiali e le finiture impiegati dovranno essere tradizionali e omogenei con le caratteristiche generali del contesto;
- non è ammessa la realizzazione di rampe carrabili;
- la parte costituita da un'ordinata oliveta e conclusa da un muro in pietra dovrà essere mantenuta a pertinenza della residenza restaurando il muro esistente e conservando l'oliveta. Le rimanenti parti saranno sistemate a pertinenza dell'edificio, le eventuali nuove essenze vegetali dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale.

#### **Modalità di attuazione**

Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

##### **Interventi S.D.2A.1**

###### Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – il recupero delle volumetrie esistenti è sottoposto ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA;

Fattibilità F.3: - nell'area a pericolosità G.3 / P.F.3, nel caso sia prevista la realizzazione di sbancamenti di altezza superiore ad 1 mt, dovranno essere progettati interventi di rimodellamento del versante in modo da favorire la generale stabilità dell'area, attraverso tecniche di ingegneria ambientale che siano compatibili con la destinazione dell'area e la sua fruibilità; gli eventuali elementi di arredo dovranno essere tali da non aumentare la pericolosità dell'area;

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

##### **Interventi S.D.2A.2**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - valgono le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 comma 7. In particolare:

- dovranno essere realizzati idonei studi geologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari;
- gli effetti degli interventi previsti sulla generale stabilità del versante dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità ante e post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

##### **Interventi S.D.2A.3 ed S.D.2A.4**

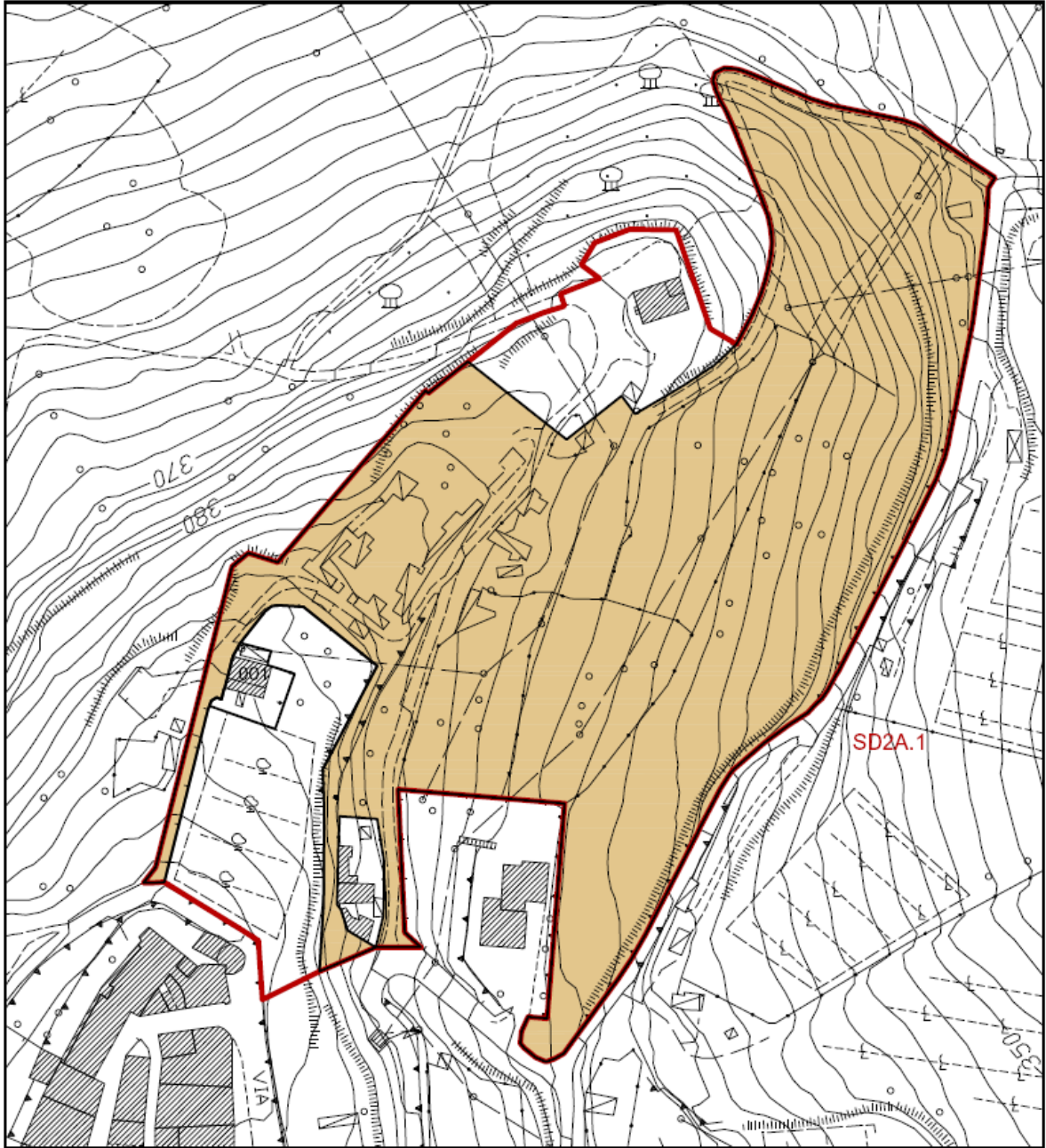
Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

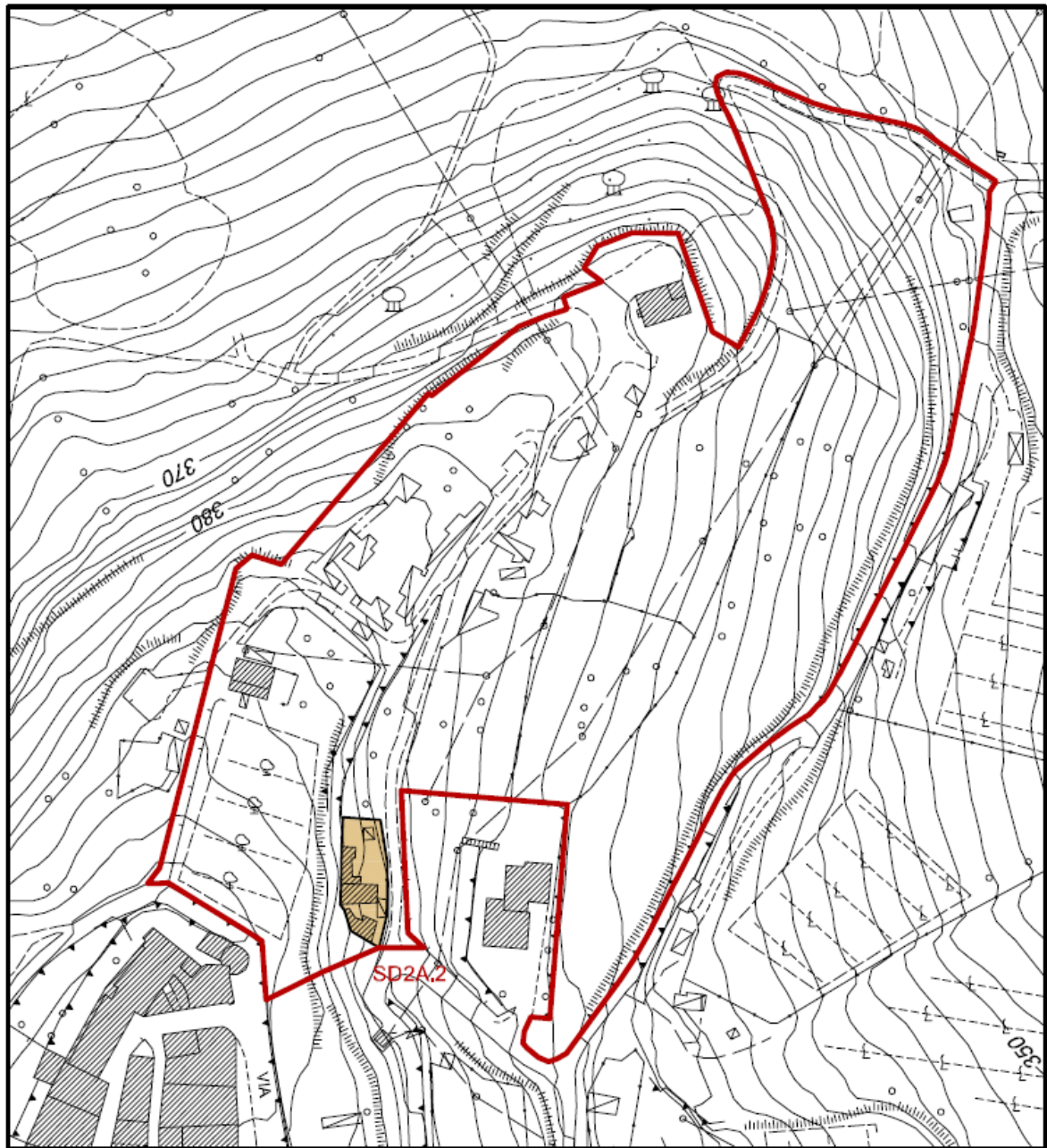
Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.



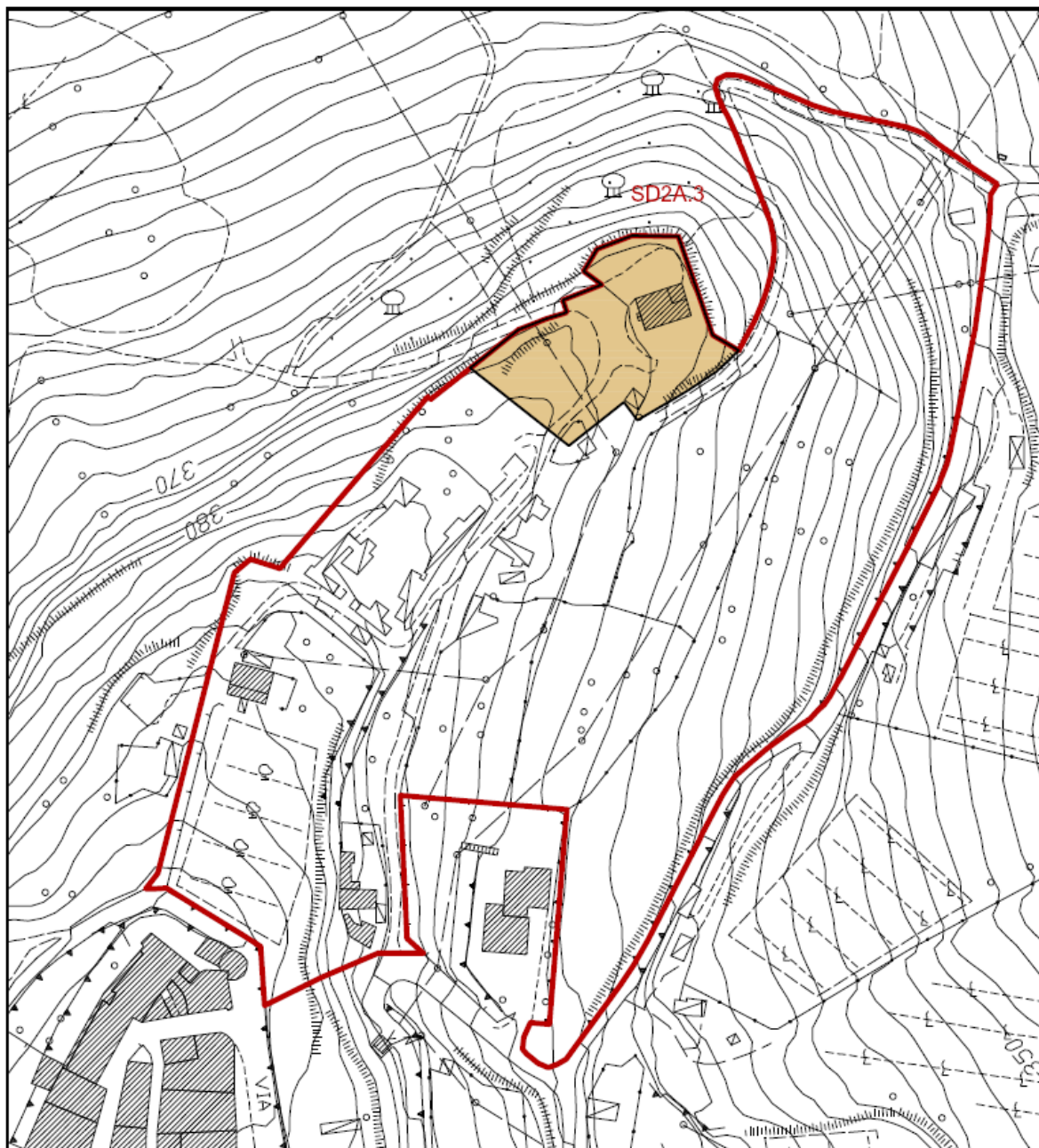
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.



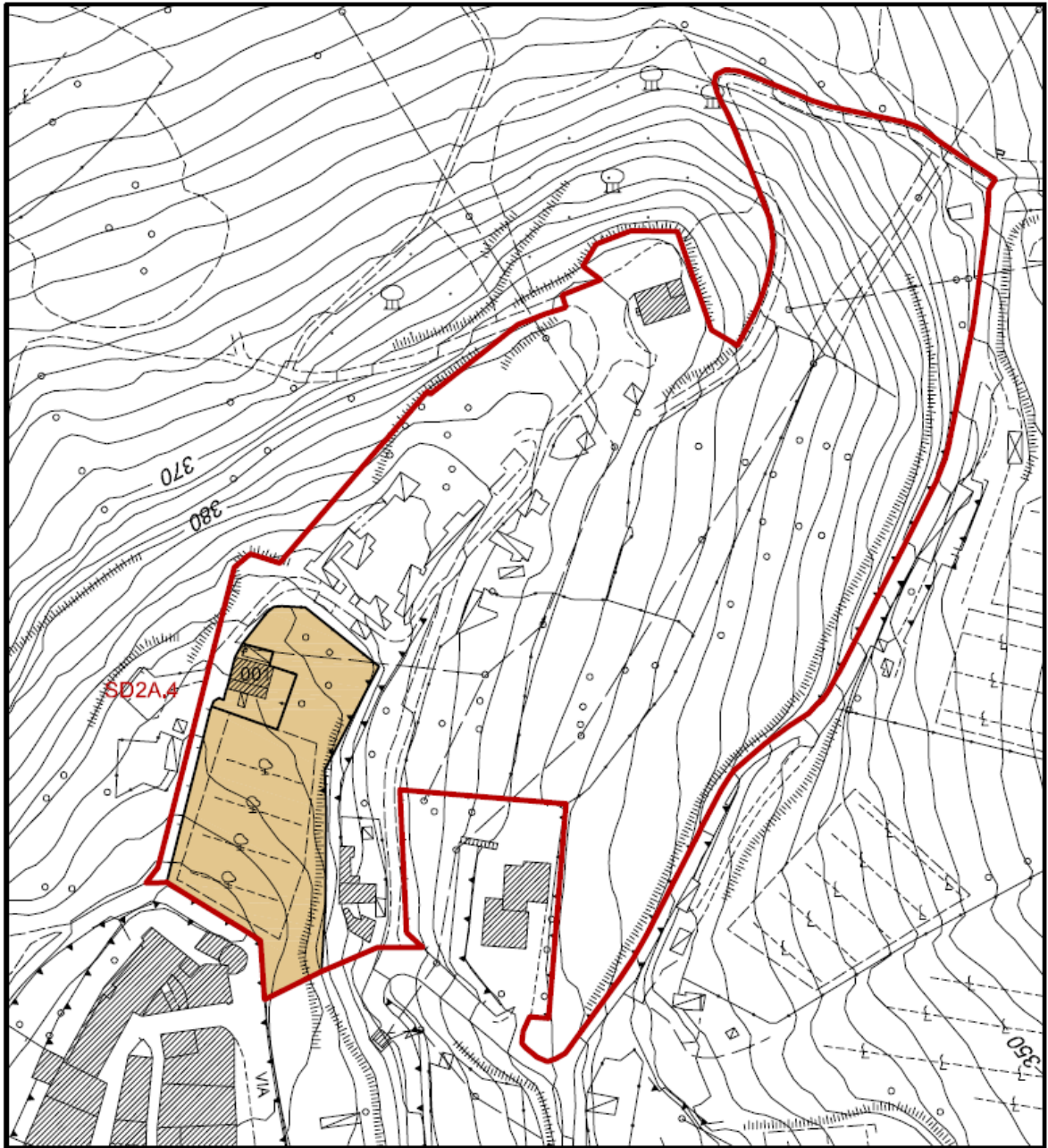
**INTERVENTO SD 2A.1**



**INTERVENTO SD 2A.2**



**INTERVENTO SD 2A.3**



**INTERVENTO SD 2A.4**

**Art. 89.2 - Intervento S.D. 2B**

Superficie territoriale mq. 10.195	
Destinazione d'uso	Tipo di intervento
<b>S</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 5 presenti NTA)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Ms</b> – parcheggi pubblici scoperti	
mq. 1.377	

**Descrizione generale dell'intervento e finalità**

L'intervento di riqualificazione e di ampliamento dell'area scolastica e delle strutture ad essa connesse è stato completamente realizzato.

Sono consentiti interventi di cui all'art. 58 comma 4 delle presenti N.T.A.

**Modalità di attuazione**

Intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

### Art. 89.3 - Intervento S.D. 2C

Superficie territoriale mq. 11.803	
Destinazione d'uso	Tipo di intervento
<b>S</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 5 presenti NTA)	Nuova edificazione
Tratto stradale	
mq. 2.370	

#### Descrizione generale dell'intervento e finalità

In località le Colonne è individuato un ampio spazio in adiacenza all'area scolastica con l'obiettivo di rafforzare l'impianto scolastico esistente che possa comprendere anche la formazione di un'area sportiva a supporto. L'area sarà collegata, pedonalmente, alla scuola attraverso un sottopasso strutturato della Via Pachierotti. L'intervento comprende, inoltre, l'ampliamento della Via degli Etruschi e il suo collegamento attraverso un tracciato appoggiato sul terreno e che ne segue la naturale pendenza con la via Pacchierotto al fine di formare un anello che possa migliorare l'accesso sia all'area scolastica che alle aree limitrofe.

#### Prescrizioni generali per gli interventi

I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo i parametri e le prescrizioni dell'art. 58 comma 4 delle presenti norme. Per la sistemazione dell'area e la realizzazione di percorsi e di eventuali rampe pedonali o di ascensori sono ammissibili alcune operazioni di leggera modifica del pendio con l'introduzione di muri di sostegno che ne potranno costituire, allo stesso tempo, elementi di arredo (sedute, supporti per manifesti o accessori ecc). Il resto dell'area sarà sistemata a verde utilizzando alberature coerenti con i contesti ecologici e parti trattate a prato.

Potranno essere collocati, all'interno dell'area individuata con la sigla L2 Sb, eventuali aree di parcheggio.

Lungo via della Rimembranza sarà realizzato un percorso pedonale alberato a margine dell'area, all'interno del quale si dovranno comunque predisporre idonei strumenti di protezione e di filtro rispetto al traffico automobilistico.

#### Modalità di attuazione

Intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

#### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione ed adeguamento della viabilità sono sottoposti ai vincoli di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dell'area valgono in particolare le seguenti prescrizioni:

- si dovranno eseguire verifiche di stabilità post operam da eseguirsi in condizioni dinamiche;- la presenza di falda idrica superficiale e la sua eventuale profondità dovranno essere rilevate e monitorate attraverso l'installazione di piezometri;
- relativamente alla nuova viabilità che collegherà via del Pacchierotto alla via degli Etruschi, in ragione dei terreni presenti e della morfologia molto acclive di alcuni punti del tracciato, si dovrà prevedere la messa in sicurezza dei cigli sia a monte che a valle, possibilmente attraverso tecniche di ingegneria ambientale. Il ciglio a monte del tratto della Via degli Etruschi dovrà essere opportunamente stabilizzato;

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire anche perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 – dovrà essere previsto un sistema di canalizzazione delle acque superficiali che ne assicurino il corretto deflusso verso il naturale impluvio della vallecola, e l'attraversamento in sicurezza del nuovo tratto di viabilità;

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA. Dovrà essere valutata l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e *bedrock* sismico tramite misure del rumore di fondo.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## Art. 89.4 - Intervento S.D. 2D

Superficie territoriale - mq. 11.941		
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4 lett. b e c)	550	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Vs</b> – aree sportive scoperte (art. 58.2 comma 7 presenti NTA)	mq 2.964	

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Obiettivo prioritario è migliorare l'accessibilità e la fruizione degli impianti sportivi, da una parte attraverso l'adeguamento del tracciato stradale esistente, dall'altra risistemando il pendio alle spalle della piscina in modo da ricavare percorsi pedonali e una sorta di gradinata quasi naturale - data dai terrazzamenti - per gli spettatori e per gli utenti in genere degli impianti sportivi, protetta dalla strada da adeguate alberature con ruolo anche di filtro nei confronti delle emissioni inquinanti. A supporto degli impianti stessi potrà essere previsto un piccolo edificio per servizi e/o per il bar ad un solo livello (Sn max mq. 80), preferibilmente seminterrato, disposto accanto alle "gradinate", a lato della piscina.

L'intervento residenziale previsto a nord dell'area S.D.2D è stato realizzato sulla base dell'art. 14 del Programma Integrato di intervento.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2) ai sensi dell'art. 83.2 delle presenti N.T.A.

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 – dovrà essere previsto un sistema di canalizzazione delle acque superficiali che ne assicurino il corretto deflusso verso il naturale impluvio della vallecola, e l'attraversamento in sicurezza del nuovo tratto di viabilità;

#### Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Fattibilità F.3 – la realizzazione la realizzazione di nuove volumetrie in ampliamento di quelle esistenti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.



## Art. 89.5 - Intervento S.D. 2E

Superficie territoriale mq. 4.815		
Destinazione d'uso	Sul max mq.	Tipo di intervento
Tc – Attività commerciale (art. 53 comma 4 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 5 e 6)	400	Nuova edificazione
Aree minime destinate a standard (attività commerciali)		
Ms/Mp – parcheggi 40%Slp		
Vg mq. 2350		

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il riordino del margine a nord di via della Rimembranza e della strada provinciale in prossimità del centro antico di Casole è completato da un intervento che prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale di media distribuzione.

Nel progetto dovrà essere accuratamente studiata una soluzione efficace per consentire l'accesso carrabile all'area di pertinenza dalla strada principale, visto il rilevante dislivello tra le quote, e per far sì che l'accesso stesso non interferisca negativamente, dal punto di vista della circolazione, con l'intersezione con via Mugnaini.

Il progetto riveste comunque un ruolo determinante nella individuazione di spazi verdi di uso pubblico che si ricollegano agli impianti sportivi e al recente quartiere di Orli, realizzando una sequenza ininterrotta di luoghi di interesse collettivo agevolmente fruibili dai pedoni e adeguatamente protetti dal traffico e dalle emissioni inquinanti dovute alla viabilità carrabile.

L'area d'intervento è limitrofa al cimitero dovrà, quindi, essere verificata la compatibilità con il vincolo cimiteriale come individuato nella Tav. "b5 – Usi del suolo e modalità di intervento".

### Prescrizioni generali per gli interventi

L'impianto dei nuovi edifici dovrà avere carattere unitario e compatto utilizzando materiali coerenti con il delicato contesto. Dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo possibile le superfici impermeabili.

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico.

Per le sistemazioni a verde devono essere utilizzate essenze tipiche dei luoghi coerenti con il contesto ecologico locale.

### Modalità di attuazione

Intervento diretto subordinato a Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 presenti NTA).

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di trasformazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## Art. 89.6 - Intervento S.D. 2F

Superficie territoriale mq. 7.085		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3	675	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Aree minime destinate a standard		
Vg – giardini mq. 595		

### Descrizione dell'intervento

Il recupero degli edifici alla Concia è innanzitutto l'occasione per la risistemazione di una serie di spazi aperti verdi, di uso collettivo o individuale e privato, di cospicuo rilievo nell'immagine del centro antico di Casole, appartenendo ad una fascia di margine che ne rappresenta quasi il "basamento", appena sotto alle mura.

Gli interventi dovranno essere mirati alla riqualificazione complessiva dell'insediamento.

Dovrà dunque essere valutato lo stato di conservazione attuale dei manufatti e di conseguenza il loro grado di possibile riutilizzo o di trasformabilità.

Tutte le opere che possano comportare rilevanti scavi/riporti di terreno e rimodellamenti del pendio tali da alterare il paesaggio attuale sono, comunque, vietate.

### Prescrizioni generali per gli interventi

#### Edificio principale:

- riqualificazione di tipo 1 (rq1 - ai sensi dell'art. 83.2 comma 3 delle presenti NTA) con la possibilità di cambio di destinazione d'uso del piano secondo sotto strada attualmente adibito a magazzino.

#### Ex fienile:

- conservazione (cs - ai sensi dell'art. 83.1 delle presenti NTA);
- nel caso che l'altezza attuale lo consenta è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi che comportino solo alterazioni "leggere" ovvero realizzati con tecniche che utilizzino materiali leggeri, differenziati dalle murature e senza incidere sulle parti strutturali. I soppalchi devono essere realizzati nel rispetto della percezione dello spazio in cui la costruzione viene realizzata;
- è, inoltre, ammesso un ampliamento una tantum pari a 100 mq.di Superficie netta (Sn) realizzato nel rispetto dei caratteri formali e architettonici dell'edificio e salvaguardandone le sue caratteristiche peculiari.

#### Serra e magazzino:

- sono ammessi interventi di sostituzione edilizia senza aumento dei volumi esistenti.
- Il nuovo edificio, in sostituzione della serra e del magazzino, dovrà essere realizzato nell'area dove attualmente è collocato il magazzino e, comunque, all'interno dell'area R3B; dovrà avere al massimo due piani fuori terra e un numero massimo di due alloggi;

#### Spazi di pertinenza:

- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a conservare lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. Tutte le specie arboree facenti parte del contesto ecologico locale andranno salvaguardate e mantenute ed eventualmente reintegrate con specie dello stesso tipo;
- l'accesso ad eventuali autorimesse seminterrate o interrate dovrà essere realizzato sfruttando il dislivello naturale del terreno.

Il progetto dovrà essere redatto sulla base di un rilievo accurato di tutti gli spazi sia interni che esterni indicando la sistemazione, il disegno e gli usi degli spazi. In particolare, dovrà contenere:

- il rilievo delle specie vegetali presenti con specifico riguardo al progetto delle nuove sistemazioni a verde (privilegiando specie facenti parte del contesto ecologico locale);
- l'indicazione del sistema di illuminazione adottando soluzioni per la riduzione dell'inquinamento luminoso;
- l'indicazione dei materiali utilizzati per le parti pavimentate esterne e per eventuali recinzioni.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per la cessione e/o la manutenzione dell'area V5 Vg F.

### **Modalità di attuazione**

Intervento diretto subordinato a Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 presenti NTA)

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Eventuali interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzati in coerenza con le fattibilità assegnate come da tabella di cui all'Art.103 sulla base delle pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate.

Nelle aree a pericolosità geologica / geomorfologica elevata e molto elevata gli interventi di sistemazione a verde non devono determinare condizioni di instabilità o modificare negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Fattibilità F.3 - Gli interventi di riqualificazione rq1 degli edifici esistenti (Edificio principale) sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi di nuova edificazione a seguito di ampliamenti, recupero di volumi e sostituzione edilizia sono soggetti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3, in particolare:

- in ragione della presenza di substrato detritico, dovrà essere pianificata una campagna geognostica che definisca, per tutta l'area interessata dalla trasformazione, la stratigrafia e i parametri geotecnici del volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dai manufatti in progetto;
- la compatibilità degli interventi previsti con gli assetti geologici e morfologici caratterizzanti l'area di intervento dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità pendio del pendio post operam da eseguirsi in condizioni dinamiche;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## Art. 89.7 - Intervento S.D. 2H

Superficie territoriale mq. 110.309		
Destinazione d'uso	Superficie	Tipo di intervento
<b>St1</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.38.144	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Vg</b> – Spazi scoperti di uso pubblico a verde (art. 58.2 comma 4 presenti NTA)	mq.4.062	
<b>Ms</b> - parcheggi scoperti (art. 58.3 presenti NTA)	mq.2.057	
<b>Vs</b> – aree sportive scoperte (art. 58.2 comma 7 presenti NTA)	mq.56.882	Interventi sul patrimonio edilizio esistente / ampliamento
<b>Tr</b> – Attività turistico-ricettive (art-54 con esclusione delle attività di cui al comma 4 ad eccezione dei residence)	Sn max mq. 500	Nuova edificazione
Tratto stradale	mq.2022	Adeguamento

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'intervento rappresenta un polo di grandissimo interesse nella mappa dei luoghi centrali del territorio di Casole d'Elsa, esso è, infatti, finalizzato al rafforzamento della nuova identità del luogo quale spazio destinato allo svago, allo sport e al tempo libero. Si prevede il completamento della dotazione di spazi pubblici attrezzati intorno all'attuale area sportiva oltre alla possibilità di un suo eventuale potenziamento, l'eventuale potenziamento del campo fotovoltaico comunale di "tipo produttivo" e la realizzazione di uno spazio con destinazione turistico-ricettiva" ad integrazione e servizio sia delle attività ludiche che di quelle produttive. È, inoltre, previsto l'adeguamento del tracciato stradale per il tratto indicato, con apposita campitura, nella Tav. "b4 – Usi del suolo e modalità di intervento".

### Prescrizioni generali per gli interventi

Le prestazioni principali che dovranno essere assicurate sono una adeguata difesa rispetto alla viabilità principale che è tangente all'area, sia dal punto di vista della sicurezza degli utenti sia dal punto di vista del filtro nei confronti delle emissioni inquinanti.

I parcheggi sono stati individuati lungo la strada interna di servizio; la fascia lungo la strada provinciale dovrà essere opportunamente alberata utilizzando essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico.

Gli impianti a terra, saranno opportunamente sistemati secondo un disegno coerente e ordinato rispettando la morfologia del terreno e la trama del paesaggio. E' possibile, al fine di minimizzarne l'impatto, ricorrere anche a piccoli movimenti di terra e all'utilizzo di essenze vegetali coerenti con il contesto paesaggistico.

L'edificio a destinazione turistico-ricettiva (Tr) dovrà essere realizzato secondo i seguenti parametri:

- Sn max mq. 500; h max ml. 7,50; Rc 50%.

### Modalità di attuazione

Intervento diretto da parte dell'Amministrazione comunale sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

Per la nuova edificazione Tr: intervento diretto subordinato a Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 presenti NTA).

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Fattibilità F.3 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o delle infrastrutture e impianti esistenti delle aree **St1** e **Vs** ricadenti in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono realizzati

a condizione che sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni (anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità) e che non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## Art. 89.8 - Intervento S.D. 2I

Superficie territoriale mq. 32.480		
Destinazione d'uso	Superficie	Tipo di intervento
<b>St1</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.28.577	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>St3</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.2.978	

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Gli interventi previsti nell'area costituiscono intervento complementare alla realizzazione del parco fotovoltaico e sportivo e delle attrezzature di interesse collettivo dell'area S.D. 2H.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Qualunque intervento anche di manutenzione dovrà essere realizzato limitando al minimo possibile le superfici impermeabili e in modo da non interferire con la trama dei fossi e delle scoline presenti nella zona o predisponendo adeguati sistemi che impediscano l'interruzione di tale trama. E' possibile, al fine di minimizzarne l'impatto, ricorrere anche a piccoli movimenti di terra e all'utilizzo di essenze vegetali coerenti con il contesto paesaggistico.

### Modalità di attuazione

Intervento diretto.

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

#### Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Fattibilità F.3- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o delle infrastrutture e impianti esistenti delle aree **St1** ed **St3** ricadenti in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono realizzati a condizione che sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni (anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità) e che non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, impianti o infrastrutture; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di nuove volumetrie è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## **CAPO IV SCHEMA DIRETTORE SD3**

### **Art. 90 - La Traversa Maremmana**

- 1 - Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il consolidamento e il rafforzamento del ruolo primario della Traversa Maremmana quale asse privilegiato di attraversamento del territorio di Casole d'Elsa, mediante la riqualificazione delle strutture turistico ricettive esistenti e il recupero a tale scopo delle strutture edilizie presenti.
- 2 - Per tutti gli interventi compresi nello Schema Direttore SD3 valgono le prescrizioni generali di cui all'art.87 delle presenti norme.
- 3 - Lo Schema Direttore SD3 comprende i seguenti Interventi:
  - S.D. 3A
  - S.D. 3C

### **Dimensionamento**

Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

## Art. 90.1 - Intervento S.D. 3A

Superficie territoriale mq. 48.112		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA)	1.000	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'intervento interessa il nucleo di Mulino dell'Elsa ed è finalizzato alla riqualificazione complessiva a fini residenziali dell'intera area comprensiva degli spazi aperti sia a carattere collettivo pubblico che privato.

Il progetto dovrà pertanto essere incentrato sul recupero e valorizzazione degli edifici esistenti e sulla ridefinizione dei relativi spazi di pertinenza, attualmente costituiti per lo più da semplici slarghi o spiazzi, scarsamente mantenuti e curati, individuando anche spazi verdi e piccoli parcheggi, delimitando, inoltre, in maniera più chiara le aree per la circolazione carrabile. Il tema fondamentale da affrontare sarà il recupero di quelli che sono correntemente interpretati come i retri e sono come tali fortemente trascurati. Dovranno essere messi a dimora elementi vegetali idonei a costituire un filtro di tipo visivo rispetto alla viabilità principale. Dato il considerevole frazionamento delle proprietà nell'area, al fine di conseguire l'obiettivo di riqualificazione, dovrà essere messo a punto un Progetto Unitario di Massima con funzione di "progetto-quadro", di iniziativa pubblica o privata, sulla base del quale potranno successivamente essere attuati i singoli interventi in più fasi. Il PUM potrà essere proposto anche relativamente ad ambiti ridotti rispetto all'intera area S.D.3A purché le proposte siano adeguatamente organiche e integrate e non inficino l'obiettivo primario di riqualificazione complessiva. Data la particolare natura dell'intervento il PUM verrà sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Sulla base del PUM, che valuterà lo stato di conservazione, la tipologia e il valore dei singoli manufatti e in coerenza con l'obiettivo primario di riqualificazione sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia fino alla demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti di più scarsa qualità;
- ampliamenti e cambi d'uso (Sn max complessiva mq. 1000). Il cambio d'uso non è ammesso per eventuali annessi di recente costruzione e comunque realizzati dopo la data di adozione del 1° RU (DCC 78/2000);
- demolizione senza ricostruzione dei manufatti precari e degradati;

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati coerentemente con l'architettura degli edifici esistenti e valutando il corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ).

### Modalità di attuazione

Intervento diretto subordinato a Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 presenti NTA).

### Norme transitorie

In attesa della definizione Progetto Unitario di Massima, per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino alla conservazione (cs - art. 83.1 NTA). Per i manufatti non residenziali interventi di manutenzione.

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

La fattibilità è assegnata in coerenza alla tabella dell'Art.104 delle presenti NTA, in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riportate rispettivamente nelle Tavv. 2.6 e 2.5 del Piano Strutturale.



**Art. 90.2 - Intervento S.D. 3C**

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 175.914</b>					
	<b>SITO</b>		<b>Sn nuova edificazione mq</b>		
	<b>N° - Tav 3 PRP</b>	<b>Toponimo</b>	<b>Sn specifica</b>	<b>Sn aggregata</b>	
<b>UTOE IV MENSANO</b>	13	S.Caterina (Monterotondo)	405	<b>405</b>	
	9	Le Tre Querci	335		
	10	Poggio Corona	335	<b>1340</b>	
	19	Le Macie	335		
	20	Campo al Doccio	335		
		11	Il Campino	335	<b>1005</b>
		15	San Isidoro	335	
<b>UTOE VI LA VALLE DELL'ELSA</b>	5	Miniera	335	<b>1.750</b>	
	6	San Tommaso	350		
	7	San Damiano	350		
<b>UTOE IV MENSANO</b>	16	San Pietro	350		
	17	Poggio Marino	350		
	21	Santa Lucia	350		
<b>UTOE VI LA VALLE DELL'ELSA</b>	1	Querceto (case Mendini)	900	<b>900</b>	
			<b>TOTALE SN NUOVA EDIFICAZIONE mq 5.400</b>		

**Descrizione generale dell'intervento e finalità**

“Il progetto riguarda una vasta porzione di territorio comunale intorno al nucleo storico del Castello di Querceto, l'area è delimitata a nord dal confine comunale, a sud-ovest dalla Strada provinciale delle Galleraie e dalla Strada provinciale di Mensano, ad ovest dal torrente Senna.

Si prevede, in coerenza con l'Area problema 3.3 del Piano Strutturale e in recepimento dei contenuti del PRP, come modificato da ultimo con DCC n. 40 del 4 giugno 2015, la realizzazione di alcuni piccoli nuclei destinati a completare le attrezzature ricettive appartenenti al Castello di Querceto in alcuni luoghi caratterizzati da radure riparate e collegati dalla rete dei percorsi rurali esistenti. Come precisato all'art. 3 delle Norme tecniche d'attuazione del PRP vigente, il Piano Particolareggiato, , ha validità dieci (10) anni dalla stipula della Convenzione e troverà attuazione nel rispetto del Piano Industriale di cui all'art. 52 bis delle stesse Norme tecniche d'attuazione.

**Prescrizioni generali per gli interventi**

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal Piano Particolareggiato devono rispettare i limiti dimensionali riepilogati nella tabella.

Nelle sistemazioni degli spazi aperti dovranno essere limitate le opere di rimodellamento del suolo; le aree di pertinenza potranno essere attrezzate con strutture leggere e compatibili con il contesto; Per i singoli edifici vale quanto indicato nell'allegato B “schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo” delle Norme tecniche d'attuazione del PRP vigente. Per quanto riguarda l'articolazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva (in applicazione della L.R. 42/2000 e s.m.i.) vale quanto indicato all'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione del PRP.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI del Titolo II delle Norme tecniche d'attuazione del PRP. La relazione di Valutazione integrata del PRP con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica** Come definita dagli elaborati di cui al Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato da ultimo con DCC n. 40 del 4 giugno 2015. La fattibilità dovrà, comunque, essere assegnata in coerenza alla tabella dell'art. 104 delle presenti NTA, in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica riportate rispettivamente nelle Tavv. d.2.6 e d.2.5 del Piano Strutturale.

**Modalità di attuazione**

Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con DCC n. 40 del 4 giugno 2015.”

## **CAPO V SCHEMA DIRETTORE SD4**

### **Art. 91 – Pievescola**

- 1 - Lo Schema Direttore SD4 comprende:
  - l'assetto definitivo e il ridimensionamento dell'area produttiva posta a cavallo della Strada Provinciale della Montagnola Senese;
  - il definitivo assetto dell'area urbana di Pievescola;
  - un intervento finalizzato alla riqualificazione dell'area del Podere Belvedere.
- 2 - Lo Schema Direttore SD4 comprende i seguenti interventi.
  - S.D. 4A
  - S.D. 4D
  - S.D. 4E
  - S.D. 4G
  - S.D. 4I
  - S.D. 4L

### **Dimensionamento**

Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.

## Art. 91.1 - Intervento S.D. 4A

Superficie territoriale - mq. 113.615				
Destinazione d'uso	Interventi	Sc max mq.	Sc max di nuova edificazione mq	Tipo di intervento
<b>P</b> – attività produttive (art. 52 delle presenti NTA con esclusione dell'articolazione di cui al comma 3)	Rq.1	esistente	/	La previsione degli interventi di completamento edilizio e ampliamento rimane sospesa nel presente RU
	Rq.2	esistente	/	
	Rq.3	493	318	Completamento edilizio
	Rq.4	2.443	1.389	
	Rq.5	1000	474	
<b>SD 4A</b> <b>Tc</b> – commercio di media distribuzione e/o <b>Td</b> – attività direzionali	Sul max mq.1.000			Interventi sul patrimonio edilizio esistente + Interventi di completamento edilizio
Aree minime destinate a standard (P - attività produttive)				
Ms – parcheggi scoperti	mq. 2.475		Vg - giardini	mq. 2.327
Aree minime destinate a standard (Tc - commercio di media distribuzione)				
Ms – parcheggi scoperti 80% Sul				

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'intervento SD 4A comprende due zone produttive:

- un'area artigianale posta a ovest della Strada Provinciale della Montagnola Senese in gran parte già edificata, gli interventi di urbanizzazione sono in fase di completamento;
- un'area con un'attività di trattamento di marmo e pietre posta a est della stessa strada Provinciale.

L'obiettivo è quello di dare un assetto definitivo per il completamento dell'area produttiva anche con interventi mirati alla riqualificazione e al ridimensionamento complessivo dell'area stessa. Nell'area, oltre ad attività artigianali e di artigianato di servizio, è ammessa una quota di attività commerciali di media distribuzione.

### Prescrizioni e criteri per gli interventi

- 1 - Gli interventi saranno realizzati secondo i parametri, i criteri e le prescrizioni di seguito indicate:
  - per gli interventi di completamento **Rq.n** valgono i parametri indicati nella tabella di cui al presente articolo nel rispetto dei parametri massimi complessivi che seguono:
    - nuova edificazione di completamento edilizio: Superficie coperta (Sc) max mq 2.181
    - n° massimo piani 1
    - h max ml. 5.00 salvo dimostrate esigenze produttive
  - per ogni intervento di completamento dovrà essere verificato che la superficie effettivamente realizzata e la superficie di nuova edificazione non superi la superficie coperta massima ammessa.
  - La previsione degli interventi **Rq.1** (Sc max di nuova edificazione mq 154) e **Rq.2** (Sc max di nuova edificazione mq 50) rimane sospesa nel presente Regolamento Urbanistico in quanto riferiti ad aree ricadenti completamente in area a pericolosità Idraulica molto elevata; per queste aree saranno ammissibili previsioni di trasformazione solo dopo realizzazione e

- collaudo di opere di messa in sicurezza per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applica quanto indicato dall'art. 2 della L.R. 21/2012; è possibile realizzare i soli interventi che non prevedano edificazione di nuove volumetrie e che per i quali sia dimostrabile il non aggravio delle condizioni di pericolosità idraulica relativamente all'area in oggetto o alle aree limitrofe.
- la Superficie coperta (Sc) massima, indicata nella tabella di cui al presente articolo, si intende comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla **Rq.n**;
  - gli interventi di nuova edificazione sono ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati;
  - tenendo conto che l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, i nuovi edifici ancora da realizzare dovranno avere carattere unitario e compatto, utilizzare coloriture, materiali ed elementi di finitura omogenei e coerenti con il contesto. Contestualmente dovranno essere realizzate le barriere vegetali e i filari alberati individuati lungo i margini dei lotti sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento" con la finalità di definire un "margine" ben riconoscibile di passaggio tra le parti insediate e il territorio agricolo attraverso l'uso di essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale;
  - nella progettazione dei nuovi edifici è obbligatorio l'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile integrati all'architettura e l'adozione di tecniche di progettazione mirate al risparmio e al controllo energetico. Tenendo conto che l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente le soluzioni progettuali saranno integrate all'architettura in modo da renderle maggiormente compatibili con il delicato contesto paesistico;
  - dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili tenendo presente le seguenti prescrizioni:
    - o lavorare sull'integrazione tra gli spazi aperti e gli edifici;
    - o utilizzare per le pavimentazioni dei piazzali materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto;
    - o utilizzare per le sistemazioni a verde essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale, non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
    - o garantire il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;
  - per quanto concerne l'attività di trattamento di marmo e pietre:
    - o è ammessa la realizzazione di un vaso per garantire un deposito di acqua sufficiente all'abbattimento delle polveri;
    - o dovranno, altresì, essere garantiti idonei spazi non accessibili e protetti dalla pioggia per lo stoccaggio, l'eventuale recupero e il riuso e lo smaltimento dei rifiuti speciali derivanti dalle relative lavorazioni;
  - per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 2 (rq2 – art 83.2 comma 4 presenti NTA). Sono, inoltre, ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Superficie coperta esistente anche con diversa articolazione planivolumetrica purché all'interno del lotto di pertinenza, in questo caso sono da rispettare i seguenti parametri:
    - Rapporto di copertura (Rc) max 40%
    - n° massimo piani 1 - h max ml. 5.00;
    - sono ammessi 2 piani solo se esistenti (h max complessiva ≤ h esistente).
  - al fine di consentire gli accessi alle diverse aree individuate sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" vale quanto prescritto al Titolo VI delle presenti norme relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo di cui agli artt. 73, 73.1 e 74.1 delle presenti NTA.
- 2 - Destinazioni d'uso
- L'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Titolo IV delle presenti norme, dovranno essere compatibili con il Sottosistema di appartenenza.
  - Rispetto al dimensionamento complessivo, l'introduzione di attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o di attività direzionali (Td), dovrà lasciare invariata la superficie coperta massima.
- 3 - Dotazioni di parcheggi e verde
- i parcheggi di uso pubblico disposti lungo le strade di servizio costituiscono la trama di riferimento per il definitivo assetto dell'insediamento;
  - i parcheggi (Ms) e le aree di verde pubblico (Vg), individuati sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento", sono riferiti agli standard minimi per le attività industriali/artigianali (P)

ai sensi del DM144/68;

- per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi riferite alle attività commerciali (Tc) e/o alle attività direzionali (Td), ai sensi del DM144/68, questi dovranno essere alberati e individuati in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi indicati nella tabella di cui al presente articolo;
- per le dotazione dei parcheggi privati valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 – Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

La realizzazione di parcheggi a raso potrà avvenire senza particolari limitazioni (Fattibilità F.1).

La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni. Alla realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti verranno assegnate le fattibilità come specificato all'Art.103 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2: la sistemazione generale dell'area, dovrà garantire il corretto deflusso delle acque attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente.

Fattibilità F.3:- nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono consentiti i soli interventi di sistemazione delle aree a verde e manutenzione degli impianti esistenti; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni né l'aumento della pericolosità in altre aree; ove necessario, devono essere adottate idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti nelle aree a Pericolosità idraulica elevata purché sia garantita la sicurezza idraulica, conseguibile tramite sistemi di auto sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone o beni;
- Sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

Le pavimentazioni dovranno assicurare la trasparenza idraulica.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di nuova edificazione ed ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento;
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**Art. 91.2 - Intervento S.D. 4D**

Superficie territoriale - mq. 50.100				
Destinazione d'uso	Intervento	Sc max mq	Sc max di nuova edificazione mq	Tipo di intervento
Tc – attività commerciali (art. 53 delle presenti NTA) di cui: Tc – commercio di media distribuzione Sul max mq. 600 e/o Td - direzionale	<b>SD 4D.1</b>	1.420	320	Interventi sul patrimonio edilizio esistente / nuova edificazione
P – attività produttive (art. 52 delle presenti NTA con esclusione dell'articolazione di cui al comma 3)  di cui: Tc – commercio di media distribuzione e/o Td - direzionale	<b>SD 4D.2</b>	Sc esistente	0	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	<b>SD 4D.3</b>	Sc esistente + Sc nuova edificazione	1.500	Nuova edificazione
	Sul max mq. 900			
Aree minime destinate a standard (individuati sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento")				
SD 4D.1	Ms – parcheggi scoperti	mq. 1.950	Vg - giardini	mq. 1.000
Realizzazione tratto stradale				
mq. 1.586				
Aree minime destinate a standard (Tc - commercio di media distribuzione - Td - direzionale)				
SD 4D.2 SD 4D.3	Ms - parcheggi scoperti - 80% Sul			
Aree minime destinate a standard (P - attività produttive)				
SD 4D.2 SD 4D.3	Ms – parcheggi - 10% Sf			

**Descrizione generale dell'intervento e finalità:**

L'area, nella quale sono presenti l'edificio dell'ex caseificio, alcuni manufatti degradati di proprietà regionale e un recente edificio commerciale in fregio alla Traversa Maremmana si presenta con un'immagine di forte impatto e abbastanza frammentata. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un progetto organico che, attraverso l'introduzione di un mix di funzioni produttive e commerciali, preveda sia la riqualificazione degli edifici esistenti che la realizzazione di nuovi edifici.

L'area è suddivisa in tre interventi S.D.4D.1, S.D.4D.2, S.D.4D.3, come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

**Prescrizioni e criteri per gli interventi**

- 1 - Tutti gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di seguito indicate:
  - gli interventi di nuova edificazione sono ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati.

- tenendo conto che l'area ricade all'interno del Vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, per la realizzazione di interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili saranno adottate, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soluzioni progettuali integrate all'architettura e comunque compatibili con il delicato contesto paesistico;
- dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili tenendo presente le seguenti prescrizioni:
  - o lavorare sull'integrazione tra gli spazi aperti e gli edifici;
  - o utilizzare per le pavimentazioni dei piazzali materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto;
  - o utilizzare per le sistemazioni a verde essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale, non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
  - o garantire il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;
- 2 - per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 2 (rq2 – art 83.2 comma 4 presenti NTA). Sono, inoltre, ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Superficie coperta esistente anche con diversa articolazione planivolumetrica purché all'interno del lotto di pertinenza, in questo caso sono da rispettare i seguenti parametri:
  - Rapporto di copertura (Rc) max 40%
  - n° massimo piani 1 - h max ml. 5.00;
  - sono ammessi 2 piani solo se esistenti (h max complessiva ≤ h esistente).
- 3 - al fine di consentire gli accessi alle diverse aree individuate sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" vale quanto prescritto al Titolo VI delle presenti norme relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo di cui agli artt. 73, 73.1 e 74.1 delle presenti NTA.
- 4 - Destinazioni d'uso
  - L'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Titolo IV delle presenti norme, dovranno essere compatibili con il Sottosistema di appartenenza.
  - Rispetto al dimensionamento complessivo, l'introduzione di attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o di attività direzionali (Td), dovrà lasciare invariata la superficie coperta massima.
- 5 - Dotazioni di verde, parcheggi e mobilità interna
  - per quanto riguarda i parcheggi di uso pubblico (Ms) e le aree di verde pubblico (Vg), dovranno essere realizzati qualora individuati sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento", previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi ai sensi del DM144/68 relativamente alle attività ammesse (attività industriali/artigianali - P, attività commerciali - Tc); nel caso in cui non fossero individuati sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento", dovranno essere individuati, in sede di progetto, nel rispetto dei parametri minimi indicati nella tabella di cui al presente articolo;
  - per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi riferite alle attività commerciali (Tc) e/o alle attività direzionali (Td), ai sensi del DM144/68, questi dovranno essere alberati e individuati in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi indicati nella tabella di cui al presente articolo;
  - per le dotazione dei parcheggi privati valgono le prescrizioni di cui all'art. 5 delle presenti NTA.
  - l'accessibilità e la mobilità interna all'area dovrà garantire condizioni di sicurezza, prevedere spazi attrezzati per la fermata dei mezzi pubblici e adeguati spazi e sistemi di accessibilità per i mezzi.
- 6 - Criteri per gli interventi di nuova edificazione
  - nella progettazione dei nuovi edifici è obbligatorio l'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile integrati all'architettura e l'adozione di tecniche di progettazione mirate al risparmio ed al controllo energetico;
  - in generale, per tutti gli impianti tecnologici devono essere adottate soluzioni integrate in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva attraverso l'identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti e dei relativi accessori o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse;
  - tenendo conto che l'area ricade nel Vincolo paesaggistico *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, i nuovi edifici dovranno avere carattere unitario e compatto, utilizzare coloriture, materiali ed elementi di finitura omogenei e coerenti con il contesto. Contestualmente dovranno essere realizzate le barriere vegetali e i filari alberati individuati



lungo i margini dei lotti nella Tav. b6 “Usi del suolo e modalità di intervento” con la finalità di definire un “margine” ben riconoscibile di passaggio tra le parti insediate e il territorio agricolo attraverso l’uso di essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale.

**7 - Intervento SD 4D.1 – prescrizioni specifiche**

- per gli interventi sul patrimonio esistente vale quanto indicato al comma 2 del presente articolo;
- previa dimostrazione della possibilità di realizzare le aree di parcheggio pubbliche e private necessarie sono ammessi interventi di nuova edificazione da realizzarsi secondo i parametri e le prescrizioni di seguito indicate:
  - Superficie coperta (Sc) max di nuova edificazione mq 320
  - Superficie complessiva (Sn + Sa) max di nuova edificazione mq 320
  - Rapporto di copertura (Rc) max 40%
  - n° massimo piani 2; h max ml. 7.00.
- dovrà essere verificato che la superficie effettivamente realizzata e la superficie di nuova edificazione non superi la superficie coperta massima ammessa.
- a supporto delle attività commerciali di ristorazione, nella parte libera sul lato sud dell’edificio che fronteggia la Strada Provinciale delle Galleraie, è ammessa una delle due soluzioni di seguito indicate:
  - realizzazione di uno spazio pavimentato aperto sui lati e coperto con una pergola;
  - realizzazione di uno spazio chiuso in ampliamento dell’edificio esistente: la superficie utilizzata per l’ampliamento andrà sottratta alla superficie di nuova edificazione massima ammessa (mq. 320).

**8 - Intervento SD 4D.2 – prescrizioni specifiche**

- per gli interventi sul patrimonio esistente vale quanto indicato al comma 2 del presente articolo;

**9 - Intervento SD 4D.3 – prescrizioni specifiche**

- per gli interventi sul patrimonio esistente vale quanto indicato al comma 2 del presente articolo;
- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri, i criteri e le prescrizioni di seguito indicate:
  - Superficie coperta (Sc) max di nuova edificazione mq 1.500
  - Superficie complessiva (Sn + Sa) max di nuova edificazione mq 1.500
  - Rapporto di copertura (Rc) max 40%
  - edifici a destinazione industriale/artigianale: n° massimo piani 1; h max ml. 5.00 salvo dimostrate esigenze produttive
  - edifici a destinazione commerciale/direzionale: n° massimo piani 2 - h max ml. 7.00.

**Modalità di attuazione:**

Interventi SD 4D.1 e SD 4D.2: intervento diretto

Interventi SD 4D.3: Piano di Lottizzazione

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

**Interventi S.D. 4D.1, S.D. 4D.2, S.D. 4D.3**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 – Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all’Art.100.1.2 delle presenti NTA.

La realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi a raso potrà avvenire senza particolari prescrizioni.

La sistemazione delle aree a parco potrà avvenire senza particolari prescrizioni. Alla realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti la fattibilità verranno assegnate le fattibilità come specificato all’Art.103 delle presenti NTA.

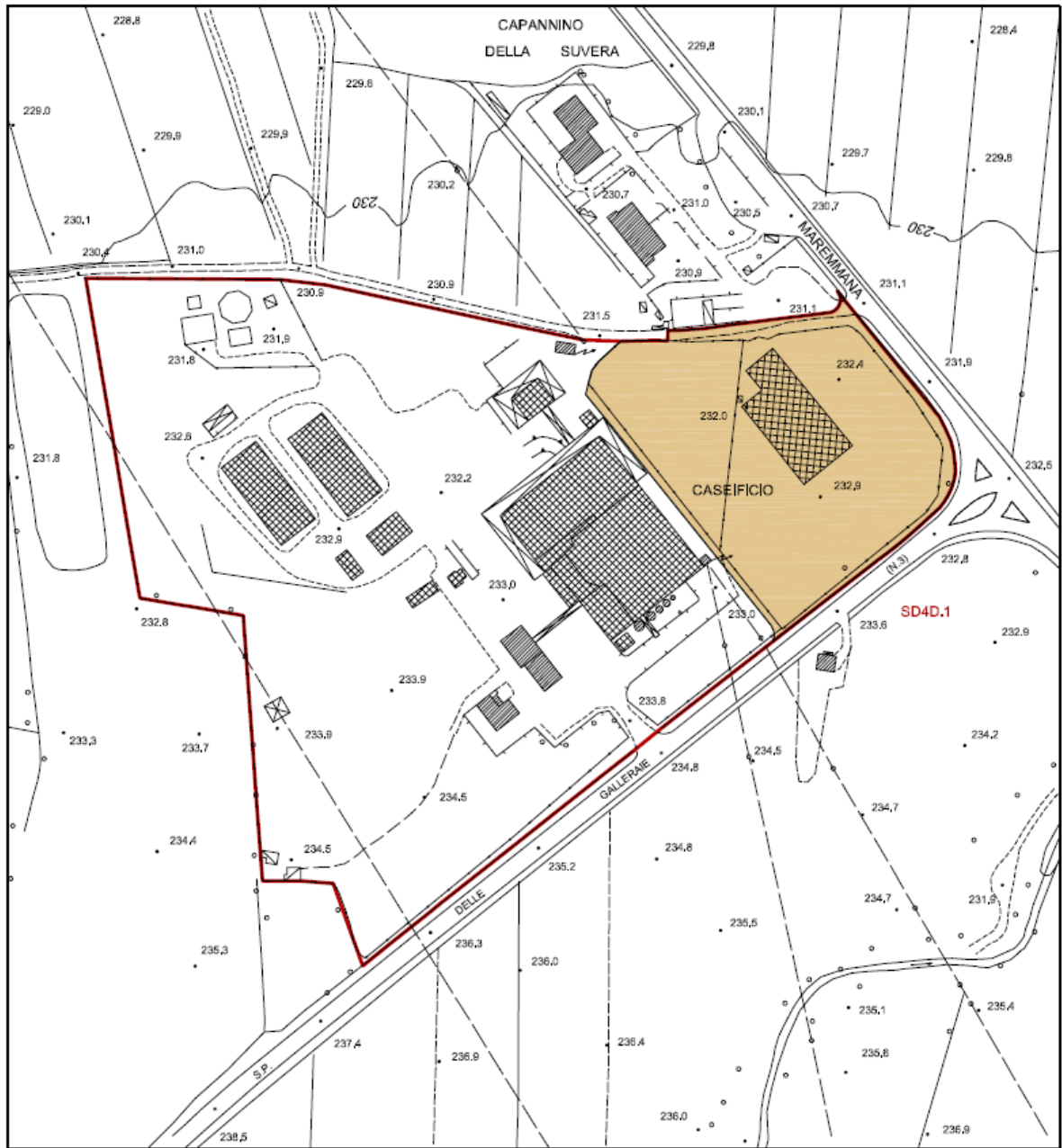
Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 – Gli interventi dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue. . Compatibilmente con le destinazioni d’uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di nuova edificazione / ampliamenti volumetrici è vincolata alle prescrizioni di cui all’Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

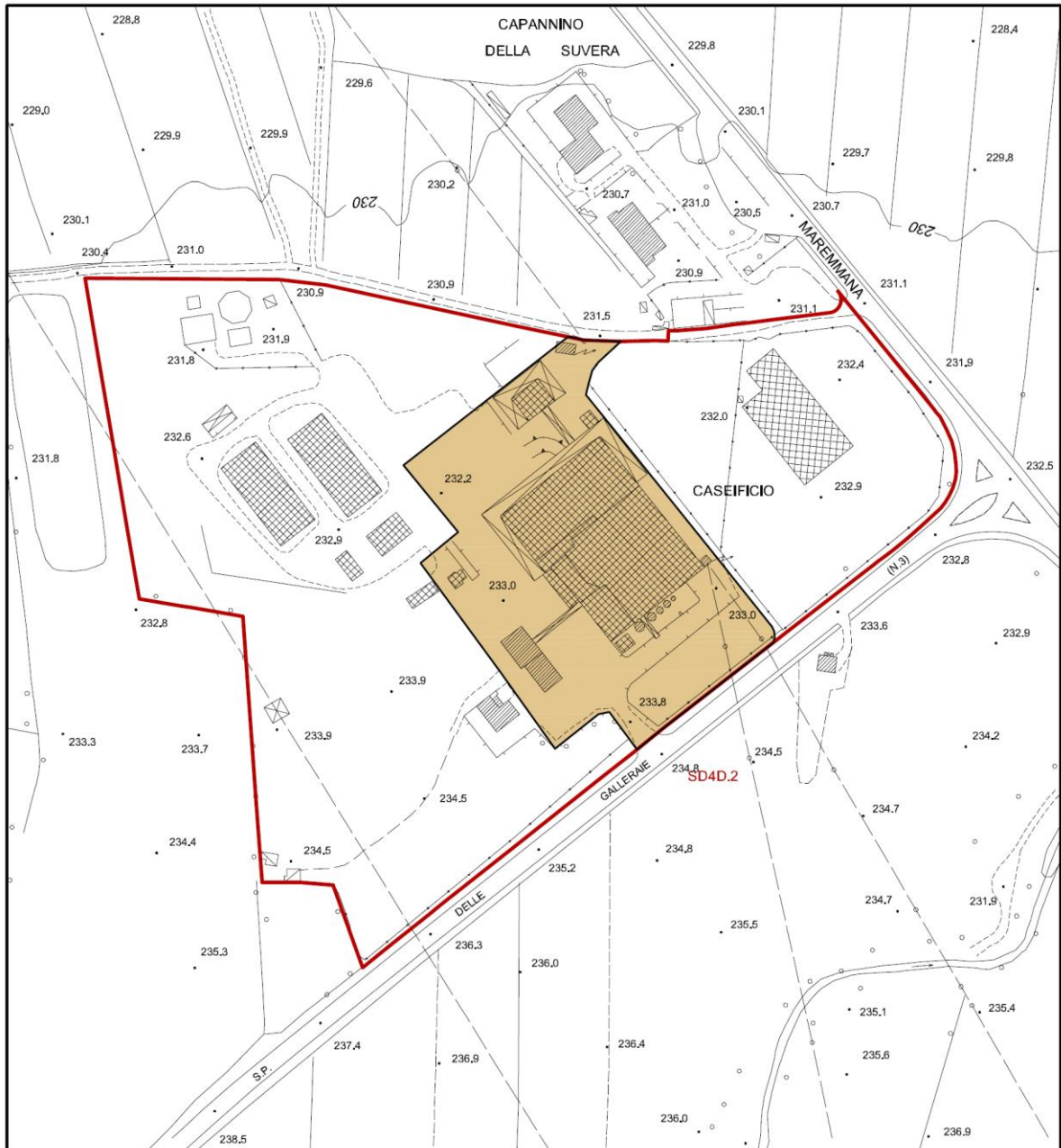
- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento;

- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

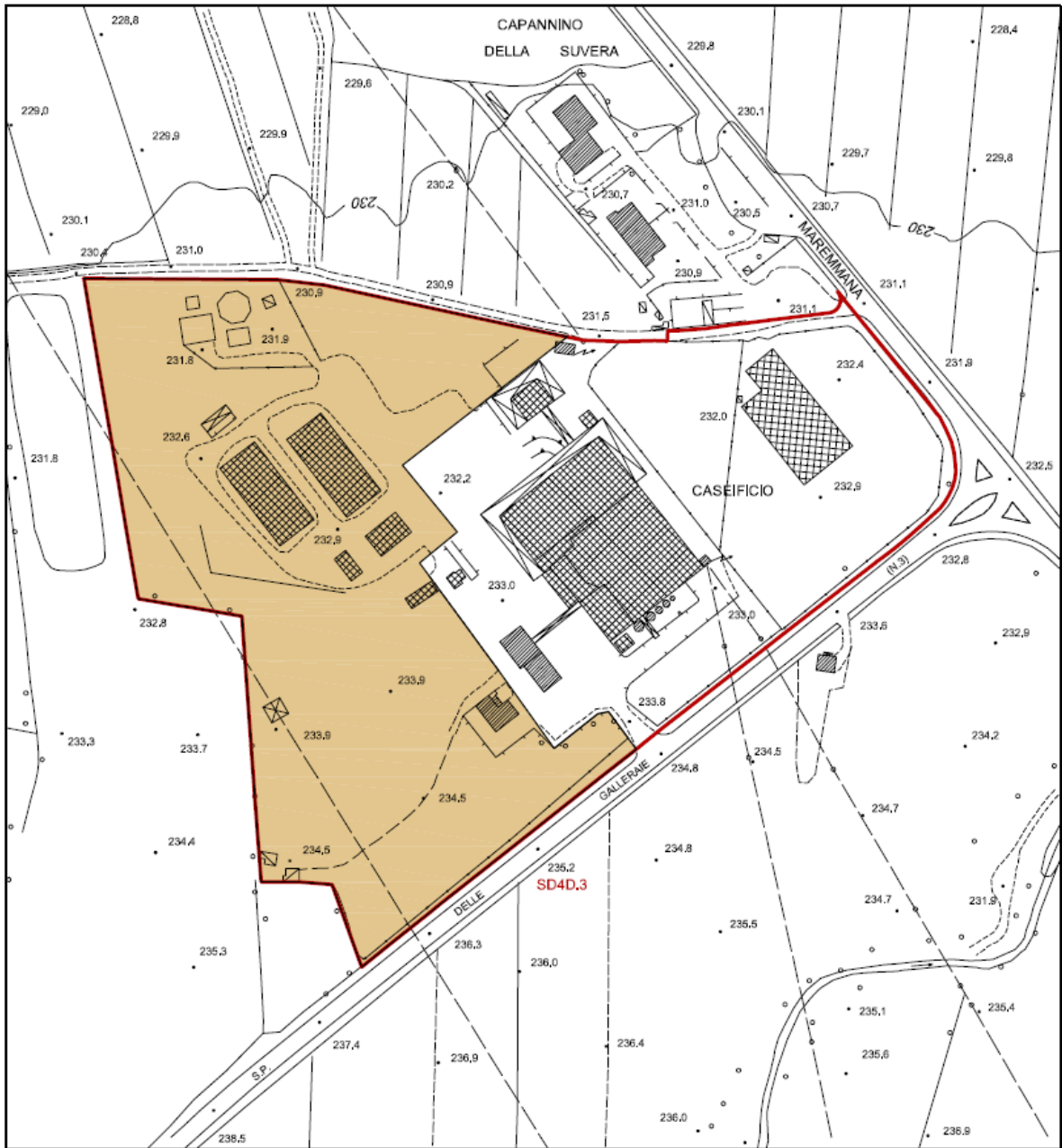
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.



**INTERVENTO SD 4D.1**



**INTERVENTO SD 4D.2**



**INTERVENTO SD 4D.3**

### Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E

Superficie territoriale mq. 38.056			
Destinazione d'uso	.Parametri urbanistici	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4 lett. b e c)	Sn realizzata mq	143	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	4.300		
	SUL max mq.	43	nuova edificazione di completamento
	1677		
	H max – Altezza massima		
	2 piani		
	Rc – Rapporto di copertura max		
30% Sf			
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti	mq. 1.573		
Vo – orti urbani	mq. 590	mq. 15.185	
Vg - giardini	mq.11.573		
Vs – aree sportive scoperte	mq.3.022		

#### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il nuovo insediamento residenziale nella parte nord di Pievescola caratterizzato da tipologie a bassa densità è stato realizzato sulla base dell'art. 24 del Programma Integrato di Intervento.

Le abitazioni esistenti sono edifici di massimo due piani, con rapporto di copertura inferiore al 30% e rapporto di impermeabilizzazione inferiore al 40%. Le tipologie edilizie relativamente agli edifici esistenti sono state studiate, rispetto alla conformazione del suolo, in modo da ricavare spazi accessori seminterrati e da facilitare l'accesso alle autorimesse, precedute da uno spazio di manovra o di sosta privata con pavimentazione semipermeabile ed evitando dunque l'impiego di lunghe rampe carrabili esterne.

I parcheggi di uso pubblico sono stati disposti lungo le strade di servizio.

La realizzazione dell'intervento di espansione residenziale ha permesso la riqualificazione e il completamento degli spazi verdi di uso pubblico prima limitati al solo campo da calcio, dando luogo ad un'ampia area baricentrica alla quale è possibile accedere agevolmente dall'intera frazione con una rete di percorsi pedonali.

Al fine di definire e completare l'intervento viene prevista una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva e la qualificazione dei margini, prevedendo contestualmente la riduzione del dimensionamento residuo complessivo e la redistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi). Le nuove aree edificabili sono individuate, a sud dell'area già edificata, consentendo così la realizzazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere sia pubbliche che private ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato.

L'edificabilità residua viene suddivisa in quattro interventi S.D.4E.1, S.D.4E.2, S.D.4E.3, S.D.4E.4 come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

#### Prescrizioni e criteri per gli interventi

Tenendo conto che l'intervento ricade all'interno dell'area sottoposta al vincolo paesaggistico denominato *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, tutti gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di seguito indicati oltre che nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici" di cui alle presenti NTA.

#### 1 - Criteri e prescrizioni generali

- Dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili;

- saranno conservati e/o riqualificati le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici mantenendone i caratteri e le qualità distintive (corredi vegetazionali, percorsi);

- per le sistemazioni a verde saranno utilizzate essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale, non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
- negli spazi aperti dovranno essere realizzate aree pavimentate strettamente necessarie, utilizzando materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto paesaggistico; eventuali spazi di parcheggio non dovranno comportare l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati;
- dovrà essere garantito il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;
- in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno dovrà essere assicurata la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo;
- per la realizzazione di interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili saranno adottate, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soluzioni progettuali integrate all'architettura e comunque compatibili con il delicato contesto paesistico ai sensi dell'art. 49.1 comma 5 delle presenti NTA.

## **2 - Interventi di nuova edificazione**

- Le parti ancora da completare dovranno avere caratteristiche coerenti (per materiali e coloriture) con le parti dell'edificato già realizzate, utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia storica locale;
- gli edifici dovranno essere adagiati sul terreno rispettandone la morfologia. Non saranno consentiti sbancamenti. Dovranno essere garantiti scavi e opere di consolidamento del terreno strettamente necessari oltre a conseguenti ed adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;
- i progetti dovranno essere improntati sull'integrazione tra gli spazi aperti e gli edifici garantendo la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- i nuovi interventi dovranno essere corredati da idonee verifiche paesaggistiche in modo da dimostrare il corretto inserimento paesaggistico-ambientale (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ) e verificare le relazioni visive e percettive presenti.

## **3 - Interventi pubblici**

- Il nuovo parcheggio pubblico previsto a nord est dell'area dovrà essere realizzato sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica e non dovrà comportare l'aumento di superficie impermeabile. Potrà essere realizzato utilizzando masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere, sarà, inoltre, alberato utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale;
- nuova strada di accesso: la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali idonei, di colore chiaro tali da garantire il minimo impatto visivo sul paesaggio; per le eventuali opere di sostegno delle pareti dovrà essere previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- orti urbani: è ammessa la realizzazione di un unico manufatto ad uso comune realizzato secondo le indicazioni di cui all'art. 58.2 comma 6 delle presenti NTA.

## **4 - Edifici esistenti**

- Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 2 (rq2 – art 83.2 comma 4 presenti NTA);
- valgono i criteri e le prescrizioni generali di cui al comma 1 del presente articolo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali o gli interventi pertinenziali dovranno, inoltre, rispettare le prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

## **5 - Intervento SD 4E.1 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:

### **- area 1**

- Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 650
- Rapporto di copertura (Rc) max 30%
- n° massimo piani 2

- area 2
  - verde privato di pertinenza in compensazione della superficie stradale da cedere;
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

#### **6 - Intervento SD 4E.2 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:

- area 1
  - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 260
  - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
  - n° massimo piani 2
- area 2
  - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 260
  - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
  - n° massimo piani 2
- area 3
  - parcheggio pubblico alberato
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

#### **7 - Intervento SD 4E.3 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:

- area 1
  - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 312
  - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
  - n° massimo piani 2
- area 2
  - orti urbani ai sensi dell'art.58.2 comma 6 delle presenti NTA
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

#### **8 - Intervento SD 4E.4 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:

- area 1
  - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 195
  - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
  - n° massimo piani 2
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

#### **9 - Prescrizioni aggiuntive<sup>1</sup>**

- gli interventi di mitigazione paesaggistica che interessano i margini, le aree verdi pubbliche e private, i parcheggi alberati, ecc. dovranno prevedere la messa in opera (entro la fine dei lavori) di piante autoctone di altezza minima di 3,50 metri con garanzia di attecchimento per i primi cinque anni;

---

<sup>1</sup> Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT: prescrizioni Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto, Arezzo.



- i margini a verde dell'intervento urbanistico dovranno avere un andamento naturale e sfrangiato; i fabbricati dovranno avere un'altezza massima di due piani;
- sono vietati i balconi a sbalzo;
- le coperture dovranno essere a falda con manto di copertura in laterizio (tegole e coppi);
- i fabbricati dovranno essere intonacati e/o realizzati in pietra a faccia vista;
- i pannelli fotovoltaici e/o solari dovranno essere posizionati esclusivamente sulle coperture, avere lo stesso colore delle tegole ed essere completamente integrati nel solaio di copertura;
- muretti, contenimenti, gradonate, ecc. dovranno essere realizzati con tecniche a secco;
- dovranno essere schermate le visuali dal centro storico di Pievescola.

### **Modalità di attuazione**

Intervento diretto, <sup>2</sup> previa approvazione di Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 con le procedure di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014.

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di riqualificazione rq2 e di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi1-6 delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche.

La sistemazione delle aree a verde e delle aree sportive compresa la realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti seguirà i normali vincoli per la fattibilità F.2 di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

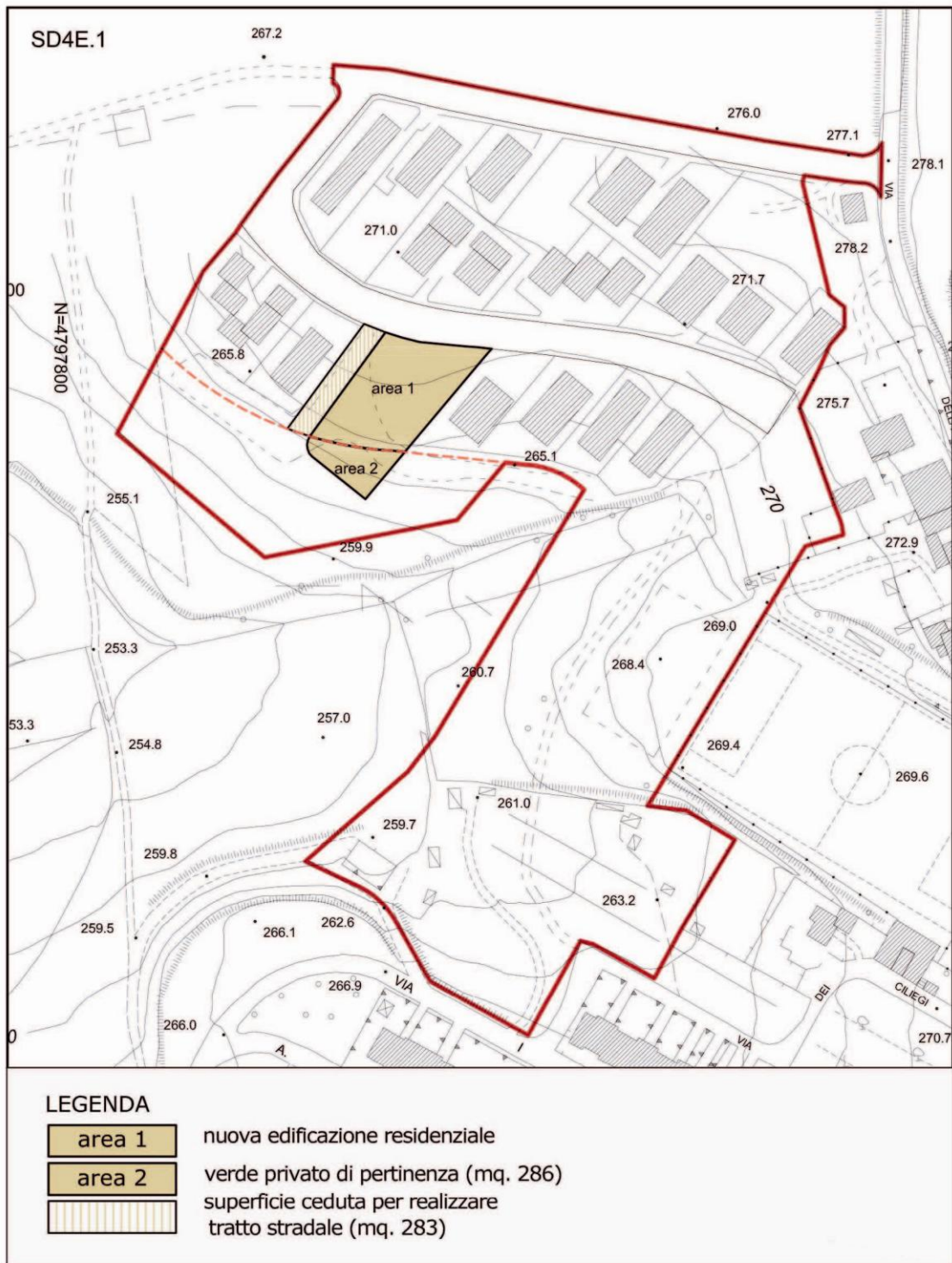
Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi che prevedano realizzazione di nuove volumetrie sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

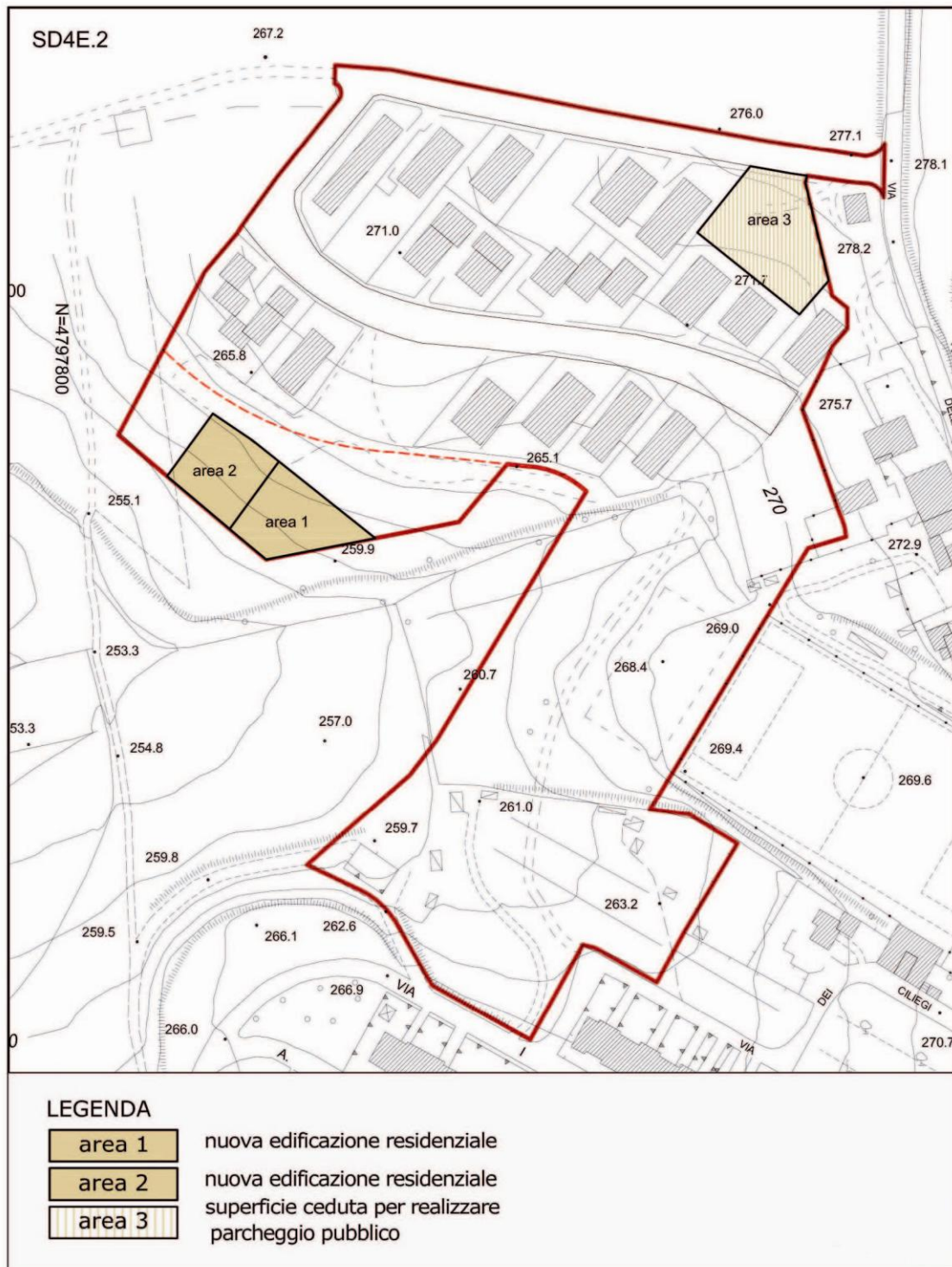
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

---

<sup>2</sup> Modifica proposta dalla Giunta in Consiglio comunale

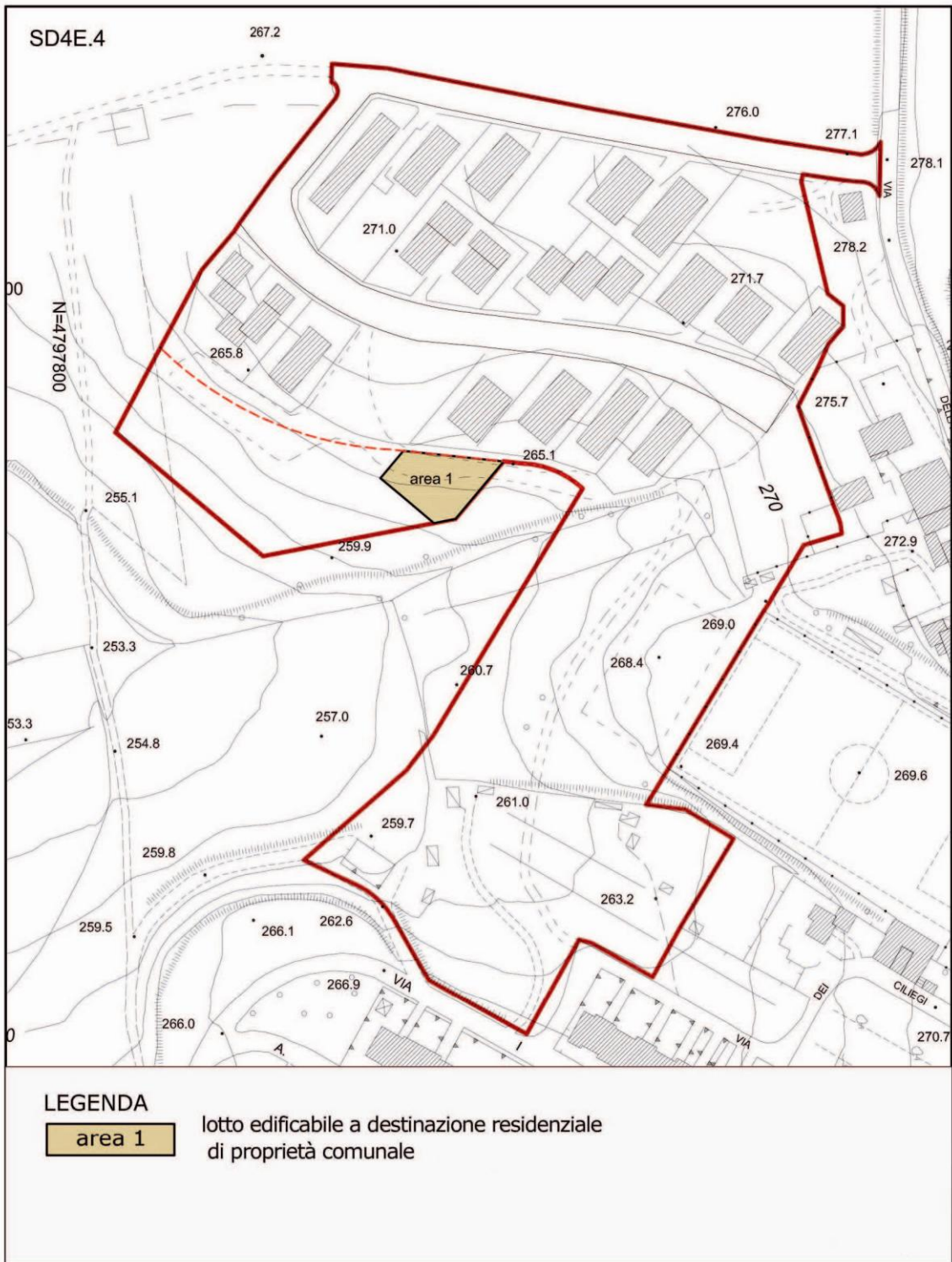


**INTERVENTO SD 4E.1**



## INTERVENTO SD 4E.2





**INTERVENTO SD 4E.4**

#### Art. 91.4 - Intervento S.D. 4G

Superficie territoriale mq. 22.919			
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	2.400	80	Nuova edificazione
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti mq. 455			
Vg - mq. 6.307			
Realizzazione tratto stradale			
mq.1.083			

#### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che si pone a margine tra il centro abitato di Pievescola e la campagna. Il principio insediativo per il nuovo nucleo residenziale dovrà essere coerente al carattere dell'area, in leggero pendio ed esposta a sud; si dovranno quindi valorizzare le qualità del paesaggio esistente evitando un pesante rimodellamento del suolo, sia nella realizzazione degli edifici che della strada di accesso che partendo dalla strada principale sarà a fondo cieco concludendosi in un'area di parcheggio pubblico a servizio della residenza e dei servizi locali; con questa sistemazione si dovrà anche garantire la protezione dell'ambito residenziale da traffico improprio di attraversamento, garantendo la tutela del fosso che divide pressoché a metà l'area. L'intervento è subordinato alla realizzazione del completamento della rete fognaria.

#### Prescrizioni generali per gli interventi

Il principio insediativo dovrà conformarsi con il carattere, in leggero declivio, dell'area.

L'impianto dei nuovi edifici dovrà avere carattere unitario con edifici di altezza massima due piani, unifamiliari o bi/trifamiliari (per un numero massimo di 34 unità abitative), con rapporto di copertura inferiore al 20% e rapporto di impermeabilizzazione inferiore al 40%. Le tipologie edilizie dovranno essere progettate in modo tale da lasciare libere le visuali tra un edificio e l'altro e consentire il facile accesso alle autorimesse evitando l'uso di lunghe rampe carrabili esterne e comunque abbinando accessi a più unità.

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere utilizzati metodi per la produzione di energia rinnovabile adottando soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto paesistico e l'adozione di tecniche di progettazione mirate al risparmio ed al controllo energetico.

I parcheggi di uso pubblico saranno a raso e disposti lungo le strade di nuova realizzazione.

Gli spazi verdi di uso pubblico saranno trattati a giardino utilizzando essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale e potenziando la fascia di verde ripariale lungo il corso d'acqua con un'area a verde pubblico, il progetto dovrà essere realizzato attraverso il ricorso ad adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, idraulica ed ambientale utilizzando adeguate essenze di tipo ripario in modo da garantire la continuità ecologica e il corretto deflusso delle acque. Tra il nuovo insediamento e la nuova strada saranno disposte alberature sufficientemente dense da ricoprire ruolo di filtro visivo e rispetto alle emissioni del traffico automobilistico.

Dovrà essere individuata una rete di percorsi pedonali di collegamento con gli spazi verdi uso collettivo e con i luoghi centrali di Pievescola.

Data la delicata situazione paesistica, il progetto dovrà porre particolare attenzione alla verifica del corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.).

Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale.

L'edificio esistente alla fine di via dei Lavatoi dovrà essere recuperato a residenza o a servizio del nuovo insediamento, in questo caso sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 (rq1 art. 83.2 comma 3 presenti N.T.A.).

#### Modalità di attuazione

Piano di Lottizzazione.

### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione del Piano di Lottizzazione sono ammessi:

- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri) con esclusione di ogni nuova edificazione.

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti vincoli alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

La realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi a raso sarà soggetta ai normali vincoli di legge (Fattibilità F.2).

Interventi di riqualificazione sull'edificio esistente: gli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia saranno soggetti ai normali vincoli di legge (Fattibilità F.2).

La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni. Alla realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti verranno assegnate le fattibilità come specificato all'Art.103 delle presenti NTA.

#### Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 – in queste aree dovrà essere mantenuto il naturale deflusso delle acque lungo l'impluvio naturale esistente e ne dovrà essere garantita la funzionalità nel ridisegno generale dell'area.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## Art. 91.5 - Intervento S.D. 4I

Superficie territoriale mq. 7.895		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
R – Residenza (art. 51 presenti NTA)	400	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

### Descrizione generale dell'intervento e finalità

L'intervento prevede un progetto di riqualificazione complessivo ed unitario in un contesto di notevole rilevanza e di grande pregio oggi in situazione di profondo degrado. L'obiettivo è la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con il recupero della funzione residenziale. Viene assunto come criterio costitutivo della progettazione la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale. Rilevata l'importanza del carattere unitario del progetto, l'intervento viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso a tutta l'area S.D.4I.

### Prescrizioni generali per gli interventi

Sulla base del Piano di Recupero, che valuterà, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico, lo stato di conservazione, la tipologia e il valore dei singoli manufatti, in coerenza con l'obiettivo primario di riqualificazione sono ammessi i seguenti interventi:

- per la casa colonica - fino alla conservazione (art.83.1 delle presenti NTA) con l'eliminazione delle superfetazioni;
- per gli edifici esistenti di più scarsa qualità – interventi fino alla ristrutturazione edilizia o demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti tenendo conto dei rapporti col nucleo preesistente e mantenendo la gerarchia tradizionalmente instaurata nell'ambito del Podere, lasciando il ruolo prevalente ed emergente alla casa colonica originaria;
- ampliamenti e cambi d'uso (Sn max complessiva mq. 400). Il cambio d'uso non è ammesso per eventuali annessi di recente costruzione e comunque realizzati dopo la data di adozione del 1° RU (DCC 78/2000). Gli ampliamenti dovranno essere realizzati coerentemente con l'architettura degli edifici esistenti e valutando il corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. );
- demolizione senza ricostruzione dei manufatti precari e degradati ed eliminazione di tutte le superfetazioni.

Il progetto di suolo sarà esteso a tutto l'ambito e dovrà sviluppare il tema del recupero ambientale e della riorganizzazione, ridefinizione e riqualificazione degli spazi aperti, è ammessa la realizzazione di una piscina a supporto del nucleo aventi le seguenti caratteristiche:

- comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e utilizzare, quando possibile, i dislivelli esistenti, privilegiare la localizzazione in ambiti spaziali non evidenti in modo da non procurare impatto sul paesaggio, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
- il colore del rivestimento interno e degli eventuali spazi pavimentati di supporto deve essere di tonalità chiara e in sintonia coi colori del paesaggio e comunque tale da minimizzarne l'impatto;
- gli impianti tecnici devono essere realizzati in interrato; In adiacenza agli impianti è ammessa la realizzazione di un locale minimo adibito a servizi igienici (h max 2.40);
- la realizzazione di eventuali servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi, locali tecnici) è ammessa solo attraverso il recupero di volumi esistenti;
- è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento.

Potranno, inoltre, essere predisposte adeguate aree di parcheggio progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio. Tali aree saranno realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali per la pavimentazione adeguati e coerenti con il contesto e comunque di colore e tonalità in sintonia con il contesto paesaggistico.

Il progetto dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico, alle sistemazione esterne e al trattamento di suolo, in particolare dovranno essere salvaguardati gli aspetti relativi a vedute, punti panoramici, elementi antropici, quali i muri in pietra, e naturali che contribuiscono alla caratterizzazione dell'area, tenendo conto dei dislivelli del terreno nel rispetto della morfologia esistente ed evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che possano alterare la conformazione attuale di terreno. Le essenze vegetali per la sistemazione degli spazi verdi dovranno essere scelte tra quelli quelle coerenti con il contesto



ecologico locale. Data la delicata situazione paesistica, il progetto dovrà porre particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.).

### **Modalità di attuazione**

Piano di Recupero.

### **Norme transitorie**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione per gli edifici non residenziali, conservazione (art. 83.1 N.T.A.) per gli edifici residenziali con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi di conservazione sul patrimonio edilizio esistente ed i parcheggi possono essere realizzati senza particolari limitazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti e gli ampliamenti saranno soggetti ai normali vincoli di legge di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA; La piscina potrà essere realizzata con normali vincoli di legge esternamente alle aree a pericolosità geologica elevata G.3.

Fattibilità F.3 - Nelle aree a pericolosità geologica G.3 gli interventi di trasformazione saranno condizionati al rispetto delle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-7.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

**Art. 91.6 - Intervento S.D. 4L OMISSIS**

## **CAPO VI SCHEMA DIRETTORE SD5**

### **Art. 92 - I centri e nuclei antichi**

- 1 - Comprende le aree dei centri storici di Casole, Lucciana, Mensano e Monteguidi con l'obiettivo di individuare regole generali finalizzate al recupero funzionale e architettonico dei centri storici, rendendo possibile la loro valorizzazione, nonché la tutela del patrimonio architettonico antico del territorio di Casole d'Elsa.
- 2 - Lo Schema Direttore SD.5 comprende i seguenti interventi.
  - S.D. 5A
  - S.D. 5B

## **Art. 92.1- Intervento S.D. 5A**

### **Prescrizioni generali, criteri per gli interventi e finalità**

- 1 - Per le aree comprese nello Schema Direttore S.D.5A l'Amministrazione Comunale, in occasione dell'adeguamento del Regolamento Edilizio, valuterà l'opportunità di redigere una "Guida agli interventi sul patrimonio edilizio esistente" che integri e sviluppi le indicazioni di seguito riportate.
- 2 - Con l'obiettivo di favorire il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente nei centri storici è sempre ammesso, se non esplicitamente escluso, il cambio di destinazione d'uso per il ripristino della funzione residenziale purché compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. La funzione residenziale è consentita ai piani terra solo nel rispetto delle regole igienico sanitarie e purché tale uso non comporti la modifica o la realizzazione di forature sulla facciata degli edifici.
- 3 - Le destinazioni per attività commerciali e per attività di servizio devono essere coerenti e compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non devono comportare modifiche non compatibili dell'aspetto esteriore degli edifici. Nei centri storici le attività commerciali devono privilegiare la vendita e la diffusione dei prodotti tipici locali, sono, comunque, ammesse tutte le attività commerciali e di artigianato di servizio di base.
- 4 - Interventi sulle facciate e di adeguamento tipologico

Tutti gli interventi dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici anche attraverso l'uso di materiali coerenti, in particolare non è ammesso l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali; infissi e oscuramenti estranei alla tradizione. I paramenti murari a faccia vista e gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria. Nell'ambito di interventi che interessino le facciate prospicienti le pubbliche vie, dovranno essere eliminate superfetazioni, elementi incongrui e/o non coerenti con la tipologia e i caratteri originari dell'edificio. Dovranno, altresì, essere restaurati e, quando possibile, mantenuti tutti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma coerenti e ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.).

Gli interventi di riorganizzazione interna dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi e dei caratteri strutturali e originari evitando, quando possibile, e, in ogni caso, riducendo al minimo la modificazione dei collegamenti orizzontali e la riorganizzazione dei corpi scala principali se di impianto originario.
- 5 - Interventi sulle coperture

Per rialzamento della copertura, per ragioni di adeguamento alle normative antisismiche, si intende il raggiungimento dell'altezza minima necessaria a tale adeguamento. L'intervento dovrà essere realizzato all'interno delle murature e senza incremento dell'altezza degli edifici, finito con gli stessi materiali dell'edificio e mantenendo l'inclinazione delle falde e la conformazione originaria del tetto.
- 6 - In coerenza a quanto disposto dall'art. 138, comma 1 della L.R. 65/2014, i progetti degli interventi di restauro (art. 83 NTA) e conservazione (art. 83.1 NTA) o comunque relativi a edifici e manufatti appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale o all'interno delle Zone Territoriali Omogenee "A" devono essere supportati da analisi storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi fornendo dimostrazione della compatibilità degli interventi proposti con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
- 6bis Nelle zone connotate da specifiche condizioni di degrado che risultino oggettivamente documentabili, gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni di cui all'art.119 della LR 65/2014 e, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, devono essere orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. La normativa di dettaglio del Piano di Recupero trova applicazione per tutto il periodo di validità del medesimo e deve precisare la disciplina applicabile sui singoli edifici una volta ultimati gli interventi".
- 6ter L'area denominata "Orto dei Mandorli" posta in contiguità a Via Etrusca, la cui esatta perimetrazione sarà definita in sede attuativa, è definita zona di degrado ai sensi dell'art. 27, comma 1, della L. 457/1978. Gli interventi edilizi sono assoggettati, ai sensi dell'art. 27 c.3 della L. 457/1978 alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero che precisi nel dettaglio le

modalità di recupero urbanistico.

**7 - Dimensionamento attrezzature turistico-ricettive:**

- Nell'Allegato 2 alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale;
- l'eventuale residuo del totale complessivo dei posti letto, individuati dal Piano Strutturale per ciascuna UTOE, potrà essere attribuito a edifici all'interno dei centri storici tenendo conto della L.R. 71/2013 "Disciplina dell'attività ricettiva di albergo diffuso", previo parere positivo della Giunta comunale, nei casi in cui ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) - solo relativamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - b) - l'edificio interessato sia, dal punto di vista architettonico e tipologico, adeguato ad accogliere la destinazione turistico-ricettiva e le categorie di intervento assegnate lo consentano;
  - c) - siano rispettati i criteri e gli indirizzi di sostenibilità ambientale di cui al Titolo III delle presenti norme.

**Art. 92.2 OMISSIS**

## TITOLO XI INTERVENTI DIFFUSI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

### Art. 93 Interventi di Trasformazione - disposizioni generali

- 1 - Tali aree sono relative ad ambiti interessati da interventi di nuova edificazione comprensivi della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.
- 2 - La realizzazione degli interventi previsti dovrà avvenire secondo le indicazioni specifiche desumibili dalle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" e riferite alle indicazioni per il trattamento del suolo e per l'edificazione, riportate rispettivamente al Titolo VI e VII delle presenti norme.
- 3 - Gli interventi sono singolarmente individuati, dalla sigla **AT** seguita da un numero progressivo, nelle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento".
- 4 - Per ciascuna area di trasformazione sono espresse, oltre alle quantità edificabili, le destinazioni d'uso ammissibili, eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, le quantità minime in riferimento alle aree di standard.
- 5 - Le quantità edificabili, ad eccezione dell'area produttiva "Il Piano" di cui all'art. 93.2 delle presenti norme, sono espresse secondo parametri riferiti a:
  - la massima superficie netta (Sn) realizzabile, comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata e individuata con la sigla **AT.n**;
  - la massima estensione planimetrica realizzabile (rapporto di copertura Rc), definita da una percentuale di copertura della superficie fondiaria (Sf);
  - il numero massimo dei piani fuori terra realizzabili.
- 6 - Per ciascuna area di trasformazione è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso adeguato Piano attuativo con i parametri e i criteri di cui ai successivi artt.93.1 e 93.2.
- 7 - Relativamente all'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile per la progettazione dei nuovi edifici valgono le disposizioni dell'art. 49.1 comma 5 delle presenti norme.
- 8 - Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla contestuale o preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli eventuali interventi di trattamento del suolo previsti per ciascuna area e individuati nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".
- 9 - Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree di trasformazione non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione è a totale carico dei privati proponenti ai quali, secondo le disposizioni dell'art. 191 comma 5 della L.R. 65/2014 non è più dovuta la quota di oneri riferita alle opere di urbanizzazione primaria.
- 10 - Salvo diversa specifica indicazione, valgono le seguenti disposizioni delle presenti N.T.A.:
  - disposizioni generali di cui agli artt. 59 e 75;
  - disposizioni generali di cui al presente articolo;.
  - relativamente alle destinazioni d'uso le disposizioni di cui al Titolo IV;
  - relativamente agli specifici Sistemi e Sottosistemi le disposizioni di cui al Titolo V;
  - relativamente alle indicazioni per il trattamento di suolo le disposizioni di cui al Titolo VI;
  - relativamente alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi le disposizioni di cui al Titolo II Capo II;
  - relativamente ai criteri relativi agli standard le disposizioni di cui all'art. 4 e ai parcheggi privati le disposizioni di cui all'art. 5.
- 11 - Per tutti gli interventi dovranno essere rispettati le specifiche disposizioni di fattibilità e condizioni alla trasformazione:
  - Fattibilità Geologica Idraulica e Sismica
    - dovranno essere rispettate le limitazioni di fattibilità geologica di cui al Titolo XIII delle presenti N.T.A. nonché le eventuali prescrizioni specifiche per singoli interventi.
  - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
    - dovranno essere rispettate le condizioni per la trasformazione di cui al Titolo III delle presenti N.T.A. in relazione alle seguenti risorse:
      - o Acqua – Capo II;
      - o Aria – Capo III;
      - o Suolo e sottosuolo – Capo IV
      - o Paesaggio ed ecosistemi della fauna e della flora – Capo V.
    - per la gestione dei rifiuti vale quanto indicato al Capo VI delle presenti N.T.A.
    - per quanto riguarda l'aumento dell'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, la riduzione dell'inquinamento luminoso vale quanto al Capo VII delle presenti N.T.A.
- 12 - Nel caso di edifici o aree ricadenti all'interno delle Aree di pertinenza di Aggregati o di BSA

come riportate nelle Tavole “a – Usi del suolo e modalità di attuazione” sono da rispettare i criteri e le prescrizioni di cui all’art. 59.1 delle presenti norme.

- 13 - Tutti gli interventi dovranno esplicitare nel quadro conoscitivo di riferimento l’eventuale presenza delle emergenze del paesaggio agrario di cui ed eventualmente modificare l’intervento nei limiti della sua ammissibilità al fine di preservare le emergenze del paesaggio agrario.
- 14 - I Piani attuativi o i PUM dovranno verificare eventuali emergenze o invarianti riconosciute dal PTC esplicitando nel quadro conoscitivo di riferimento l’eventuale presenza di tali emergenze ed eventualmente modificare l’intervento nei limiti della sua ammissibilità al fine di preservarle.

#### **Art. 93.1 - Articolazione degli interventi di Trasformazione AT - Sistema della Residenza**

- 1 - Gli interventi di Trasformazione **AT** del Sistema della Residenza sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE.
- 2 - Vale la disciplina generale di cui all’art. 93 delle presenti norme.
- 3 - Nell’Allegato 2” alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l’eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.
- 4 - Tali interventi sono da attuarsi secondo i parametri e le prescrizioni che seguono.
- 5 - **UTOE 2**

##### **AT6 “Il Merlo”**

- *Parametri urbanistici nuova edificazione:*

- o  $S_n \text{ max mq. } 458 + 300^3 + 100^4 = \text{mq. } 608$
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l’edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle
- o Rapporto di copertura max. 30%

- *Destinazione d’uso ammesse:*

- o Residenza di cui all’art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.

- *Abitanti equivalenti:*

- o n° 20

- *Aree di standard minime:*

- o parcheggi mq. 110; verde mq. 190

- *Modalità di intervento:*

- o Piano di Lottizzazione

##### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all’Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA, In particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione di fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire anche perseguendo l’obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all’Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

<sup>3</sup> Dimensionamento previsto sulla base dell’art. 95 comma 12 delle norme del Piano Strutturale

<sup>4</sup> Trasferiti da RQ2 (ex ATPA2 residuo  $S_n$  mq. 500)



#### **AT1 “Orli – Lottizzazione Via Isola d’Elba”**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sn max mq.1126
  - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle
  - o Rapporto di copertura max. 20%
- *Destinazione d'uso ammesse:*
  - o Residenza di cui all'art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.
  - o Commercio di vicinato di cui all'art. 53 delle presenti NTA, con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 5 e 6, nei limiti delle percentuali ammesse dal Sottosistema di appartenenza.
- *Criteri e prescrizioni specifiche:*
  - o L'accesso all'area dovrà essere realizzato dalla Via Isola d’Elba adeguando un tracciato esistente all'interno dell'area R3 Vg B.
- *Abitanti equivalenti:*
  - o n° 38
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi mq. 210; verde mq. 2.185
- *Modalità di intervento:*
  - o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche; la stabilità della scarpata al limite Ovest dell'area AT1 dovrà essere opportunamente valutata e dovranno essere definite le possibili interazioni con gli interventi da realizzarsi;
- la realizzazione di fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

#### **6 - UTOE 3**

##### **AT2 “Monteguidi – Lottizzazione Viale Primavera”**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sn max mq.1350
  - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle
  - o Rapporto di copertura max. 30%
- *Destinazione d'uso ammesse:*
  - o Residenza di cui all'art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.
  - o Commercio di vicinato di cui all'art. 53 delle presenti NTA, con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 5 e 6, nei limiti delle percentuali ammesse dal Sottosistema di appartenenza.
- *Criteri e prescrizioni specifiche:*
  - o in conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012) si prescrive che l'edificazione si attesti lungo Viale Primavera mantenendo l'allineamento con gli edifici esistenti sullo stesso lato e salvaguardando le parti ad uliveto retrostante. La restante parte della zona d'intervento dovrà essere mantenuta a verde accessibile e, comunque, non

dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna (tipo muretti, recinzioni, ecc.)

- *Abitanti equivalenti:*
  - o n° 45
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi mq. 841; verde mq. 7.440
- *Modalità di intervento:*
  - o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti. Per la realizzazione del parcheggio in particolare, dovrà essere garantita la sicurezza degli edifici presenti a monte.

La realizzazione della viabilità di accesso sarà soggetta ai normali vincoli di legge (Fattibilità F.2).

La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni, ma comunque perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità. Alla realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti verranno assegnate le fattibilità come specificato all'Art.103 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

## **7 - UTOE 4**

### **AT3 "Mensano – Lottizzazione Via delle Fonti"**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sn max mq.491
  - o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle
  - o Rapporto di copertura max. 30%
- *Destinazione d'uso ammesse:*
  - o Residenza di cui all'art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.
- *Criteri e prescrizioni specifiche:*
  - o i nuovi edifici dovranno essere progettati in modo da relazionarsi con gli edifici esistenti realizzati dall'altro lato della strada.
- *Abitanti equivalenti:*
  - o n° 16
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi mq. 100; verde mq. 465
- *Modalità di intervento:*
  - o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In particolare, dati gli assetti morfologici dell'area:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni. Alla realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti verranno assegnate le fattibilità come specificato all'Art.103 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi:

Nella porzione di area ricadente in Classe di sensibilità 1 (Vincolo elevato) valgono prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

Nella porzione di area ricadente in Classe di sensibilità 2 (Vincolo medio) valgono prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## 8 - UTOE 7

**AT5 "Pievescola – Via Provinciale della Montagnola Senese"**

- *Parametri urbanistici:*

- o Sn max mq.150
- o Altezza massima 1 piano.
- o Rapporto di copertura max. 10%

- *Destinazione d'uso ammesse:*

- o Residenza di cui all'art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.

- *Abitanti equivalenti:*

- o n° 5

- *Modalità di intervento:*

- o Piano di Lottizzazione

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA, con le ulteriori precisazioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche.
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

## **Art. 93.2 - Articolazione degli interventi di Trasformazione AT - Area produttiva "Il Piano"**

- 1 - Gli interventi di Trasformazione **AT** nell'area produttiva "Il Piano" sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente all'UTOE di appartenenza.
- 2 - Vale la disciplina generale di cui all'art. 93 delle presenti norme.
- 3 - Nell'Allegato 2" alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.
- 4 - Le quantità edificabili sono espresse secondo parametri riferiti a:
  - la massima superficie coperta (Sc) realizzabile
  - il numero massimo dei piani fuori terra realizzabili che rimanda a quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- 5 - Per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico vale la disciplina di cui al Titolo XIV delle presenti norme.

6 - Gli interventi sono da attuarsi secondo i parametri e le prescrizioni che seguono.

**7 - Criteri di intervento:**

- la Superficie coperta (Sc) massima indicata si intende comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla **ATn.n.** Per gli eventuali edifici esistenti è consentita la demolizione;
- la realizzazione degli edifici è subordinata alla realizzazione delle opere relative alla sistemazione degli spazi aperti con le specifiche per il trattamento del suolo, di cui al Titolo VI delle presenti norme, indicate nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento";
- al fine di ottenere un reticolo viabile ordinato, gli accessi alle diverse aree AT dovranno essere realizzati utilizzando i tracciati di viabilità indicati nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento";
- gli attraversamenti dei corsi d'acqua previsti lungo i nuovi archi viari dovranno possedere una luce libera che garantisca il deflusso delle portate di piena per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale con un franco di sicurezza idoneo; tale prescrizione vale anche per la realizzazione degli attraversamenti di accesso ai parcheggi (Ms) in adiacenza dei quali scorrono tratti di fossi o corsi d'acqua (es. parcheggio antistante l'area AT4.3); il tracciato dei nuovi archi viari dovrà essere realizzato preferibilmente in rilevato rispetto alle quote del piano campagna delle aree non edificate;
- al fine di consentire gli accessi alle diverse aree individuate sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" vale quanto prescritto al Titolo VI delle presenti norme relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo di cui agli artt. 73, 73.1 e 74.1 delle presenti NTA;
- nell'elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - o integrazione tra spazi aperti e edifici;
  - o realizzazione di tessuti compatti e integrati con il contesto;
  - o gli orientamenti degli edifici non dovranno precludere il mantenimento delle visuali;
  - o dovrà essere prioritario nelle nuove costruzioni l'utilizzo e l'integrazione di impianti di energia rinnovabile (termica solare e fotovoltaica) nonché l'uso di materiali e tecniche di bioedilizia utilizzando un linguaggio architettonico che ben si integri con il contesto paesaggistico circostante;
  - o per le sistemazioni a verde e per gli interventi di mitigazione, da eseguire secondo le indicazioni per il trattamento del suolo di cui al Titolo VI delle presenti norme, dovranno essere utilizzate essenze tipiche dei luoghi coerenti con il contesto ecologico locale;
  - o le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate e comunque progettate e integrate con il sistema del verde;
  - o limitare al minimo indispensabile le superfici impermeabili;
  - o utilizzare per le pavimentazioni dei piazzali materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto;
  - o garantire il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale.

**8 - Destinazioni d'uso:**

- L'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Titolo IV delle presenti norme, dovrà essere compatibile con il Sottosistema di appartenenza.
- Rispetto al dimensionamento complessivo le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Sul) superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

**9 - Dotazioni di parcheggi e verde:**

- i parcheggi (Ms) e le aree di verde pubblico (Vg), individuati nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento" sono riferiti agli standard minimi per le attività industriali/artigianali (I) ai sensi del DM144/68 calcolati complessivamente per l'area produttiva del Piano;
- nelle singole aree, qualora non indicati o non sufficienti, gli standard da cedere (parcheggi e verde) dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri minimi di cui all'art. 4 delle presenti norme;

- per quanto riguarda la dotazione di parcheggi riferite alle attività commerciali (Tc), ai sensi del DM144/68, queste dovranno essere alberate e individuate in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi di cui all'art.4 delle presenti norme;
- per la dotazione di parcheggi privati vale quanto indicato all'art.5 delle presenti NTA.

#### 10 - Impianti di energia rinnovabile non funzionali all'autoconsumo

- in coerenza con le prescrizioni specifiche di fattibilità geologica, idraulica e sismica, nelle aree di **AT**, individuate nelle Tavole b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento", sono ammessi impianti di energia rinnovabile non funzionali all'autoconsumo secondo i criteri dell'art. 49.1 delle presenti norme.
- In tal caso, in conformità con l'art. 52 comma 3 bis del Piano Strutturale, la potenzialità edificatoria viene eliminata o sostanzialmente ridotta tenendo conto che il rapporto di copertura (Rc) delle singole aree non potrà essere superiore al 40% della Superficie fondiaria (Sf).

#### 11 - Articolazione delle aree

##### - AT4.1

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 9.035
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici mq. 3.260
- *Opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard:* nuovo tratto stradale (mq. 2.174) come individuato nelle Tavv.b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento"
- *Modalità di intervento:*
  - o Piano di Lottizzazione

##### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

##### Aspetti idraulici:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.
- dovrà essere garantita un'adeguata manutenzione dei corsi d'acqua insistenti sull'area al fine di evitare la diffusione di vegetazione infestante con conseguente diminuzione della capacità di deflusso della sezione idraulica.

Fattibilità F.4 – Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti nell'area è subordinata alla preliminare o contestuale realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1. L'intervento, identificato con la sigla Amri\_1, descritto e rappresentato anche nella Relazione Tecnica e nella tavola e10 facenti parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., rappresenta il presupposto fondamentale per l'attuazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione delle aree: AT4.1, AT4.3, RQ7.1 e RQ7.3.

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata le trasformazioni potranno essere attuate solo dopo la preventiva realizzazione delle opere di difesa idraulica di cui al punto precedente e deperimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, da conseguire tramite Variante al RU.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere

determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### - AT4.2

- *Parametri urbanistici*:

- o Sc max mq.1.696
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime*:

- o parcheggi pubblici mq. 705

- *Modalità di intervento*:

- o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 – in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### - AT4.3

- *Parametri urbanistici*:

- o Sc max mq 2.180
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime*:

- o parcheggi pubblici mq. 885

- *Opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard*: nuovo tratto stradale (mq. 951) come individuato nelle Tav. b4 "Usi del suolo e modalità di intervento"

- *Modalità di intervento*:

- o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Fattibilità F.4 – Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti nell'area è subordinata alla preliminare o contestuale realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1. L'intervento, identificato con la sigla Amri\_1, descritto e rappresentato anche nella Relazione Tecnica e nella tavola e10 facenti parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., rappresenta il presupposto fondamentale per l'attuazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione delle aree: AT4.1, AT4.3, RQ7.1 e RQ7.3.

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata le trasformazioni potranno essere attuate solo dopo la preventiva realizzazione delle opere di difesa idraulica di cui al punto precedente e deperimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, da conseguire tramite Variante al RU.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### - AT4.4

- *Parametri urbanistici:*

- o Sc max mq.1.588
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime:*

- o parcheggi pubblici mq. 502

- *Opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard:* nuovo tratto stradale (mq. 507) come individuato nelle Tav. b3 "Usi del suolo e modalità di intervento"

- *Modalità di intervento:*

- o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### - AT4.5

- *Parametri urbanistici:*

- o Sc max mq.4.242
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime:*

- o parcheggi pubblici mq. 1.077

- *Opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard:* nuovo tratto stradale (mq. 1.280) come individuato nelle Tav. b3 "Usi del suolo e modalità di intervento"

- *Modalità di intervento:*

- o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; possono essere realizzati gli interventi per i quali sia

dimostrabile che non determinano pericolo per persone e beni e non aumentano le pericolosità in altre aree; ove necessario dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### - AT4.6

Le previsioni degli interventi di nuova edificazione rimangono sospese nel presente Regolamento Urbanistico in quanto riferiti ad aree ricadenti completamente in area a pericolosità Idraulica molto elevata; per queste aree saranno ammissibili previsioni di trasformazione solo dopo la realizzazione e il collaudo di opere di messa in sicurezza per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali.

Per le opere di messa in sicurezza idraulica dovranno essere seguite le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applica quanto indicato dall'art. 2 della L.R. 21/2012. Per gli interventi consentiti la fattibilità verrà determinata secondo la tabella di cui all'Art.103 delle presenti NTA.

#### - AT4.7

- o Sc max mq.11.000
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime:*

- o parcheggi pubblici mq. 2405
- o verde pubblico mq. 3.743

- *Criteri e prescrizioni specifiche:*

- o l'intervento di nuova edificazione potrà essere realizzato anche in aderenza all'edificio esistente.
- o Per l'area libera individuata nella Tavola "b4 - Usi del suolo e modalità di intervento" con funzione prevalente di "varco visuale", destinata alla realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico (art. 105.2 delle presenti NTA) e, per una piccola parte, a verde pubblico si prescrive che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione prevalente di "varco visuale".

- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*

- o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e di Sc.

- *Modalità di intervento:*

- o Piano di Lottizzazione

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. Gli interventi di sistemazione a verde dell'area Vg possono essere realizzati senza prescrizioni.

Aspetti idraulici:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Fattibilità F.4 –Aree a pericolosità idraulica elevata per le quali sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica: la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti è subordinata alla preliminare realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.2; l'intervento, identificato con la sigla Amri\_2, descritto e



rappresentato anche nella Relazione Tecnica e nella tavola e10 facenti parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., rappresenta il presupposto fondamentale per l'attuazione dell'intervento di trasformazione all'interno dell' area AT4.7.

Aree a pericolosità idraulica molto elevata per le quali sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica: le trasformazioni potranno essere attuate solo dopo la preventiva realizzazione delle opere di difesa idraulica di cui al punto precedente e deperimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, da conseguire tramite Variante al RU.

Aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata per le quali non sono previsti interventi di messa in sicurezza idraulica: non è consentita realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **Art. 94 - Interventi di Riqualificazione - disposizioni generali**

- 1 - Nelle aree individuate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" contrassegnate con la sigla **RQ**, seguita da un numero progressivo, sono previsti interventi di nuova edificazione a completamento di interventi già realizzati anche con demolizione e ricostruzione e/o di assetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente. Tali aree possono contenere più interventi individuati con la rispettiva sigla **Rqn.n**.
- 2 - La realizzazione degli interventi previsti dovrà avvenire secondo le indicazioni specifiche desumibili dalle Tavole "**b** - Usi del suolo e modalità di intervento" e riferite alle indicazioni per il trattamento del suolo e per l'edificazione, riportate rispettivamente al Titolo VI e VII delle presenti norme.
- 3 - Per ciascuna area **RQ** sono espresse, oltre alle quantità edificabili, le modalità di intervento ed eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi.
- 4 - Le quantità edificabili, ad eccezione dell'area produttiva "Il Piano" di cui all'art. 94.2 delle presenti norme, sono espresse per ciascuna area **Rqn.n** secondo indici parametri riferiti a:
  - la massima superficie netta (Sn) realizzabile, comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla **Rqn.n**
  - la massima estensione planimetrica realizzabile (rapporto di copertura Rc), definita da una percentuale di copertura della superficie fondiaria (Sf);
  - l'altezza massima (h max) e il numero massimo dei piani fuori terra realizzabili.
- 5 - Per ciascuna area di riqualificazione **RQ** è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso intervento diretto o subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima secondo le modalità del successivo comma 6 e con i parametri e i criteri di cui ai successivi artt. 94.1 e 94.2.
- 6 - Il rilascio del titolo abilitativo potrà, ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme, essere subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima (PUM) come definito all'art.96 comma 4 delle presenti norme e finalizzato alla stipula di apposita Convenzione o di Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria e di eventuali interventi di trattamento del suolo previsti per ciascuna area e individuati nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento".
- 7 - Relativamente all'uso di metodi per la produzione di energia rinnovabile, sia per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che per la realizzazione di nuovi edifici, valgono i criteri e i riferimenti dell'art. 49.1 comma 5 delle presenti norme.
- 8 - Eventuali opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree **RQ** non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione è a totale carico dei privati proponenti ai quali, secondo le disposizioni dell'art. 191 comma 5 della L.R. 65/2014 non è più dovuta la quota di oneri riferita alle opere di urbanizzazione primaria.
- 9 - Salvo diversa specifica indicazione, valgono le seguenti disposizioni delle presenti N.T.A.:
  - disposizioni generali di cui agli artt. 59 e 75;

- disposizioni generali di cui al presente articolo;
  - relativamente alle destinazioni d'uso le disposizioni di cui al Titolo IV;
  - relativamente agli specifici Sistemi e Sottosistemi le disposizioni di cui al Titolo V;
  - relativamente alle indicazioni per il trattamento di suolo le disposizioni di cui al Titolo VI;
  - relativamente alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi le disposizioni di cui al Titolo II Capo II;
  - relativamente ai criteri relativi agli standard le disposizioni di cui all'art. 4 e ai parcheggi privati le disposizioni di cui all'art. 5.
- 10 - Per tutti gli interventi dovranno essere rispettati le specifiche disposizioni di fattibilità e condizioni alla trasformazione:
- Fattibilità Geologica Idraulica e Sismica
    - dovranno essere rispettate le limitazioni di fattibilità geologica di cui al Titolo XIII delle presenti N.T.A. nonché le eventuali prescrizioni specifiche per singoli interventi.
  - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
    - dovranno essere rispettate le condizioni per la trasformazione di cui al Titolo III delle presenti N.T.A. in relazione alle seguenti risorse:
      - Acqua – Capo II;
      - Aria – Capo III;
      - Suolo e sottosuolo – Capo IV
      - Paesaggio ed ecosistemi della fauna e della flora – Capo V.
    - per la gestione dei rifiuti vale quanto indicato al Capo VI delle presenti N.T.A.
    - per quanto riguarda l'aumento dell'efficienza energetica e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, la riduzione dell'inquinamento luminoso vale quanto al Capo VII delle presenti N.T.A.
- 11 - I Piani attuativi o i PUM dovranno verificare eventuali emergenze o invarianti riconosciute dal PTC esplicitando nel quadro conoscitivo di riferimento l'eventuale presenza di tali emergenze ed eventualmente modificare l'intervento nei limiti della sua ammissibilità al fine di preservarle.

**Art. 94.1 - Articolazione degli interventi di Riqualificazione RQ – Aree residenziali, turistico-ricettive e commerciali**

- 1 - Tali aree sono relative ad ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio o da interventi di nuova edificazione.
- 2 - Vale la disciplina generale di cui all'art. 94 delle presenti norme.
- 3 - Gli interventi sono singolarmente individuati, nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1.2.000, dalla sigla **RQ** seguita da un numero progressivo.
- 4 - Gli interventi di Riqualificazione **RQ** sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE. Nell'Allegato 2" alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.
- 5 - Gli interventi sono da attuarsi secondo i parametri e le prescrizioni di seguito indicati.
- 6 - **UTOE 2**

**RQ1 - "Cavallano"**

- *Descrizione intervento:* riqualificazione di un'area degradata attualmente occupata da manufatti non di pregio in stato di rudere. L'intervento consiste nella demolizione dei ruderi, ricostruzione di un edificio residenziale e sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza.

**- RQ1.1**

- *Parametri urbanistici:*

- Sn massima mq. 150
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 30%

- *Modalità di intervento:* Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

***Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica***

*Aspetti geologici:* Fattibilità F.3 - gli interventi sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3, commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP2010.

## **RQ2 – “Il Merlo”**

- *Descrizione intervento:* l'intervento consiste nella realizzazione di una quota residua della lottizzazione scaduta ATPA2 della quale rimane un solo lotto edificabile. Il resto delle aree riguardano interventi sul patrimonio edilizio esistente, le categorie di intervento attribuite sono individuate nella Tavola “b1 – Usi del suolo e modalità di intervento”. Le aree di seguito riportate indicano la disciplina per gli interventi ancora da realizzare.

### **- RQ2.1**

- *Parametri urbanistici:*

- o Sn massima mq. 400
- o Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- o Rapporto di copertura max. 40%

- *Modalità di intervento:*

- o Intervento diretto

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente: la fattibilità è assegnata in coerenza alla tabella dell'Art.104 delle presenti NTA, in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riportate rispettivamente nelle TAVV. 2.6 e 2.5 del Piano Strutturale.

Fattibilità degli interventi di completamento edilizio

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione di fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire anche perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione / nuova costruzione / realizzazione di volumetrie in ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

## **RQ9 – “Il Merlo”**

- *Descrizione intervento:* l'intervento consiste nel recupero residenziale di un ex annesso, oggi adibito a magazzino, nel completamento dell'area attraverso la realizzazione di un nuovo edificio e nella sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza.

### **- RQ9.1**

- *Parametri urbanistici:*

- o Sn massima (nuova edificazione e addizioni volumetriche art. 80 comma 9) mq. 250
- o Sn (recupero) mq. 70
- o Intervento di nuova edificazione:

- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle;
- Rapporto di copertura max. 40%
- *Destinazione d'uso ammesse:*
  - Residenza di cui all'art. 51 delle presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 3 e 4.
- *Categorie di intervento per gli edifici esistenti:* è ammesso il recupero dell'ex annesso con destinazione residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5 presenti NTA) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA). Sono consentite, inoltre, addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 80 comma 9 presenti NTA. L'altezza relativa agli interventi di ampliamento non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente.
- *Criteri e prescrizioni specifiche:* il progetto dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico nonché all'integrazione con l'esistente e alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area destinata a verde pubblico (Vg) individuata nella Tav. "b1 Usi del suolo e modalità di intervento".
- *Modalità di intervento:* Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

#### Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – Le aree a verde potranno realizzarsi senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.3 - gli interventi di trasformazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA, In particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la realizzazione di fronti verticali o subverticali temporanei o permanenti deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire anche perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

### **RQ3 – “La Corsina”**

- *Descrizione intervento:* l'intervento consiste nella realizzazione di una quota residua della lottizzazione scaduta ATPA1. Il resto delle aree riguardano interventi sul patrimonio edilizio esistente, le categorie di intervento attribuite sono individuate nella Tavola “b2 – Usi del suolo e modalità di intervento”. Le aree di seguito riportate indicano la disciplina per gli interventi ancora da realizzare.

- Modalità di intervento: Intervento diretto.

#### **- RQ3.1**

- Sn massima mq. 416
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89

#### **- RQ3.2**

- Sn massima mq. 414
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89
- RQ3.3**
- Sn massima mq. 414
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89
- RQ3.4**
- Sn massima mq. 415
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89
- RQ3.5**
- Sn massima mq. 542
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89.
- RQ3.6**
- Sn massima mq. 501
  - Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
  - Superficie coperta max. mq. 350. Dal computo della Superficie coperta è esclusa la superficie a parcheggio nei limiti dell'obbligo della L.122/89

***Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica***

Aspetti geologici: Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-6 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno in particolare osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli. Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**RQ4 – “Casole - Consorzio agrario”**

- *Descrizione intervento*: L'intervento consiste nella riqualificazione dell'area del Consorzio agrario di Casole attraverso l'introduzione di attrezzature commerciali anche di media distribuzione.

**- RQ4.1**

- *Criteri e prescrizioni specifiche*:

- il progetto potrà prevedere sia il recupero degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia che interventi di riassetto dell'area con la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza modifica della superficie esistente (Sn+Sa); dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico, alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale;
- per quanto riguarda gli spazi di sosta e gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni “leggere”, impiegando forme semplici e materiali locali;

- i parcheggi che saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione (ai sensi degli artt. 4 e 5 delle presenti NTA) potranno essere realizzati anche in interrato, qualora esterni saranno realizzati utilizzando materiali permeabili o semipermeabili.
- *Dimensionamento commerciale di media distribuzione:* Sul max mq. 600
- *Modalità di intervento:* Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**RQ5 - “Casole - Area turistico ricettiva SP 27”**

- *Descrizione intervento:* L'intervento consiste nell'ampliamento dell'edificio esistente per realizzare strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva di tipo alberghiero esistente o aumentare la capacità ricettiva nel rispetto del dimensionamento di cui all'Allegato 2 alle presenti NTA.

**- RQ5.1**

- *Parametri urbanistici:*

- Sn massima (di ampliamento) mq. 250
- L'altezza relativa all'ampliamento non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti.

- *Criteri e prescrizioni specifiche:* il progetto di ampliamento, dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico nonché all'integrazione con l'edificio esistente e alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale.

- *Modalità di intervento:* Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

- *Categorie di intervento per gli edifici esistenti:* sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5), nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA).

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi di completamento sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Le nuove volumetrie dovranno possibilmente essere realizzate al di fuori delle aree classificate in P.F.3: nel caso si renda necessario impegnare quest'area con nuovi volumi, si dovranno rispettare le prescrizioni per le aree a Fattibilità F.3 di cui all'Art.100.1.3 commi 1-7 delle NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio Gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**RQ6 - “La Corsina - Via Martiri di Montemaggio”**

- *Descrizione intervento:* L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio residenziale singolo plurifamiliare (max 4 unità abitative) e nella sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza.

**- RQ6.1**

- *Parametri urbanistici:*

- Sn massima mq. 400
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.

- Rapporto di copertura max. 30%
- *Criteri e prescrizioni specifiche*: la realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di opere di riqualificazione del contesto con particolare attenzione alla risoluzione finale della strada di accesso individuando un'adeguata soluzione progettuale tale da permettere ai mezzi privati e di soccorso di cambiare senso di marcia senza ostruire la carreggiata principale.
- *Modalità di intervento*: Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

***Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica***

Aspetti geologici: Nell'area a Fattibilità F.2 gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico e litologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.
- Le nuove volumetrie dovranno possibilmente essere realizzate al di fuori dell'area classificata in PFE (Fattibilità F.3). Nel caso si renda necessario impegnare quest'area con nuovi volumi, si dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi 1-7 delle presenti NTA.
- La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire anche perseguendo l'obiettivo di garantirne la stabilità, realizzando se necessario gradonature o muretti di sostegno nelle aree a maggior pendenza.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui al comma 1 dell'Art.100.3 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**7 - UTOE 7**

**RQ8 – “Pievescola”**

- *Descrizione intervento*: L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio residenziale singolo e nella sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza.

**- RQ8.1**

- *Parametri urbanistici*:

- Sn massima mq. 160
- Altezza massima 2 piani. In caso di terreno in pendio l'edificio dovrà aderire al dislivello con 1 piano a monte e 2 piani a valle.
- Rapporto di copertura max. 40%

- *Criteri e prescrizioni specifiche*: la realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico (Ms) e individuata sulla Tav. “b7 Usi del suolo e modalità di intervento”.

- *Modalità di intervento*: Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

***Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica***

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA. La presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata mediante installazione di un opportuno numero di piezometri.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di nuove volumetrie nell'area RQ8.1 è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

**Art. 94.2 - Articolazione degli interventi di Riqualificazione RQ - Area produttiva “Il Piano”**

- 1 - Tali aree sono relative ad ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio, da interventi di nuova edificazione e da interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

- 2 - Vale la disciplina generale di cui all'art. 94 delle presenti norme.
- 3 - Gli interventi sono singolarmente individuati, nelle Tavole b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1.2.000, dalla sigla **RQ7** seguita da un numero progressivo.
- 4 - Gli interventi di Riqualificazione **RQ** sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale. Nell'Allegato 2" alle presenti norme saranno riportate tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale.
- 5 - Al fine di consentire gli accessi alle diverse aree individuate sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" vale quanto prescritto al Titolo VI delle presenti norme relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo di cui agli artt. 73, 73.1 e 74.1 delle presenti NTA.
- 6 - Per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico vale la disciplina di cui al Titolo XIV delle presenti norme.
- 7 - Gli interventi sono da attuarsi secondo i parametri e le prescrizioni di seguito indicati.
- 8 - **Criteri di intervento:**
  - la Superficie coperta (Sc) massima indicata si intende comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla **RQ7.n**. Per gli eventuali edifici esistenti è consentita la demolizione;
  - la realizzazione degli edifici è subordinata alla realizzazione delle opere relative alla sistemazione degli spazi aperti con le specifiche per il trattamento del suolo, di cui al Titolo VI delle presenti norme, indicate nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento";
  - al fine di ottenere un reticolo viabile ordinato, gli accessi alle diverse aree RQ dovranno essere realizzati utilizzando i tracciati di viabilità indicati nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento";
  - gli attraversamenti dei corsi d'acqua previsti lungo i nuovi archi viari dovranno possedere una luce libera che garantisca il deflusso delle portate di piena per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale con un franco di sicurezza idoneo; tale prescrizione vale anche per la realizzazione degli attraversamenti di accesso ai parcheggi (Ms) in adiacenza dei quali scorrono tratti di fossi o corsi d'acqua (es. parcheggio antistante l'area RQ7.3); il tracciato dei nuovi archi viari dovrà essere realizzato preferibilmente in rilevato rispetto alle quote del piano campagna delle aree non edificate;
  - al fine di consentire gli accessi alle diverse aree individuate sulle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" vale quanto prescritto al Titolo VI delle presenti norme relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo di cui agli artt. 73, 73.1 e 74.1 delle presenti NTA;
  - nell'elaborazione del progetto dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - o integrazione tra spazi aperti e edifici;
    - o realizzazione di tessuti compatti e integrati con il contesto;
    - o gli orientamenti degli edifici non dovranno precludere il mantenimento delle visuali;
    - o dovrà essere prioritario nelle nuove costruzioni l'utilizzo e l'integrazione di impianti di energia rinnovabile (termica solare e fotovoltaica) nonché l'uso di materiali e tecniche di bioedilizia utilizzando un linguaggio architettonico che ben si integri con il contesto paesaggistico circostante;
    - o per le sistemazioni a verde e per gli interventi di mitigazione, da eseguire secondo le indicazioni per il trattamento del suolo di cui al Titolo VI delle presenti norme, dovranno essere utilizzate essenze tipiche dei luoghi coerenti con il contesto ecologico locale;
    - o le aree destinate a parcheggio dovranno essere alberate e comunque progettate e integrate con il sistema del verde;
    - o limitare al minimo indispensabile le superfici impermeabili;
    - o utilizzare per le pavimentazioni dei piazzali materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto;
    - o garantire il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale.
- 9 - **Destinazioni d'uso:**
  - L'articolazione delle destinazioni d'uso ammesse, in riferimento al Titolo IV delle presenti norme, dovranno essere compatibili con il Sottosistema di appartenenza.
  - Rispetto al dimensionamento complessivo le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Sul)



superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

#### 10 - Dotazioni di parcheggi e verde:

- i parcheggi (Ms) e le aree di verde pubblico (Vg), individuati nelle Tavv. b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento" sono riferiti agli standard minimi per le attività industriali/artigianali (I) ai sensi del DM144/68 calcolati complessivamente per l'area produttiva del Piano;
- per quanto riguarda la dotazione di parcheggi riferiti alle attività commerciali (Tc) e/o alle attività direzionali (Td), ai sensi del DM144/68, questi dovranno essere alberati e individuati in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi di cui all'art.4 delle presenti norme;
- per la dotazione di parcheggi privati vale quanto indicato all'art.5 delle presenti NTA.

#### 11 - Impianti di energia rinnovabile non funzionali all'autoconsumo

- in coerenza con le prescrizioni specifiche di fattibilità geologica, idraulica e sismica, nelle aree di **RQ**, individuate nelle Tavole b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento", sono ammessi impianti di energia rinnovabile a terra non funzionali all'autoconsumo secondo i criteri dell'art. 49.1 delle presenti norme.
- In tal caso, in conformità con l'art. 52 comma 3 bis del Piano Strutturale, la potenzialità edificatoria viene eliminata o sostanzialmente ridotta tenendo conto che il Rapporto di copertura (Rc) delle singole aree non potrà essere superiore al 40% della Superficie fondiaria (Sf).

#### 12 - Articolazione delle aree

##### RQ7.1

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 9.135
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 4.444
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici mq. 1.863
- *Opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard:* nuovo tratto stradale (mq. 387) come individuato nelle Tav. b4 "Usi del suolo e modalità di intervento"
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

##### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

##### Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 - Dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.
- dovrà essere garantita un'adeguata manutenzione dei corsi d'acqua insistenti sull'area al fine di evitare la diffusione di vegetazione infestante con conseguente diminuzione della capacità di deflusso della sezione idraulica.

Fattibilità F.4 – Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata la realizzazione degli

interventi di trasformazione previsti nell'area è subordinata alla preliminare o contestuale realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1. L'intervento, identificato con la sigla Amri\_1, descritto e rappresentato anche nella Relazione Tecnica e nella tavola e10 facenti parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., rappresenta il presupposto fondamentale per l'attuazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione delle aree: AT4.1, AT4.3, RQ7.1 e RQ7.3.

**Aspetti sismici:** Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

**Vulnerabilità degli acquiferi:** Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## RQ7.2

- **Parametri urbanistici:**

- o Sc max mq. 6.903
- o Sc max di nuova edificazione mq. 4.230
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- **Aree di standard minime:**

- o parcheggi pubblici mq. 1.551

- **Modalità di intervento:**

- o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

- **Interventi sul patrimonio edilizio esistente:**

- o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.

- **Modalità di intervento:**

- o Intervento diretto

### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

**Aspetti geologici:** Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

**Aspetti idraulici:**

- Fattibilità F.2 In tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

**Aspetti sismici:** Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione; o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

**Vulnerabilità degli acquiferi:** Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## RQ7.3

- **Parametri urbanistici:**

- o Sc max mq. 1.500
- o Sc max di nuova edificazione mq. 1.500
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici mq. 495
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Fattibilità F.4 – Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica elevata la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti nell'area è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- preliminarmente o contestuale realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1;
- la quota del piano di posa dei fabbricati e dei piazzali di nuova edificazione, comprese nuove viabilità e/o rampe di accesso, dovrà essere tale da garantire un franco di sicurezza minimo di almeno 50 cm rispetto al massimo livello idrometrico duecentennale previsto, anche in caso di edificazione in area esterna a quella con pericolosità idraulica elevata.

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata le trasformazioni potranno essere attuate solo dopo la preventiva realizzazione delle opere di difesa idraulica di cui al punto precedente e deperimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, da conseguire tramite Variante al RU.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

**RQ7.4**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 2.547
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 1.170
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici mq. 1.177
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 - Dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA. In caso di preliminare realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1 e conseguente deperimetrazione della pericolosità idraulica come indicato nella tavola e10 facente parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., la completa messa in sicurezza dell'area potrà conseguirsi attuando le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3; per le opere di messa in sicurezza idraulica dovranno essere seguite le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione; o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

**RQ7.5**

- *Parametri urbanistici:*

- o Sc max mq. 4.383
- o Sc max di nuova edificazione mq. 2.950
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Aree di standard minime:*

- o parcheggi pubblici mq. 540

- *Modalità di intervento:*

- o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*

- o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.

- *Modalità di intervento:*

- o Intervento diretto

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno

duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Fattibilità F.4 – la realizzazione degli interventi di trasformazione previsti è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- preliminare o contestuale realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1;
- la quota del piano di posa dei fabbricati e dei piazzali di nuova edificazione, comprese nuove viabilità e/o rampe di accesso, dovrà essere tale da garantire un franco di sicurezza minimo di almeno 50 cm rispetto al massimo livello idrometrico duecentennale previsto, anche in caso di edificazione in area esterna a quella con pericolosità idraulica elevata.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata che non verranno messe in sicurezza dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1 non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA. In caso di preliminare realizzazione dell'intervento strutturale di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 105.1 e conseguente deperimetrazione della pericolosità idraulica come indicato nella tavola e10 facente parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U., la completa messa in sicurezza dell'area potrà conseguirsi attuando le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3; per le opere di messa in sicurezza idraulica dovranno essere seguite le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.6**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 66.654
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 26.200
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici mq. 9.451
  - o verde pubblico mq. 5.404
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in ragione della morfologia sub-pianeggiante dell'area dovrà essere previsto un sistema di canalizzazione delle acque superficiali che ne assicurino il corretto deflusso e allontanamento, possibilmente utilizzando e potenziando se necessario il reticolo di drenaggio esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite

attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.7**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 4.465
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 645
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.8**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 4.489
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 100
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*

- sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.
- *Modalità di intervento:*
  - Intervento diretto

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

**RQ7.9**

- *Parametri urbanistici:*
  - Sc max mq. 12.315
  - Sc max di nuova edificazione mq. 2.500
  - Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Modalità di intervento:*
  - Intervento diretto.
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.
- *Modalità di intervento:*
  - Intervento diretto

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale o a quello fognario esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.
- eventuali opere di attraversamento del reticolo superficiale insistente sull'area dovranno essere dimensionate in modo tale da non causare restringimento della sezione dei corsi

d'acqua e consentire il transito della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale; è vietato il tombamento, anche parziale, dei corsi d'acqua insistenti sull'area.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

**Aspetti sismici:** Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

**Vulnerabilità degli acquiferi:** Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.10**

- Parametri urbanistici:
  - o Sc max mq. 15.045
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 3.010
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 18 delle presenti NTA
- Aree da convenzionare:
  - o nuovo tratto stradale mq. 1.029
  - o aree di standard minime: parcheggi pubblici (Ms – parcheggi scoperti) mq. 1.812; verde pubblico (Vg – giardini) mq. 11.137.
- Modalità di intervento:
  - o Intervento diretto previa approvazione di Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 con le procedure di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014 e con i contenuti del Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.
- Modalità di intervento:
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni e criteri per gli interventi**

Oltre ai criteri di intervento di cui al comma 8 dell'art. 94.2 delle presenti NTA dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni

- le aree destinate a parcheggio dovranno essere sufficientemente alberate utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale e non dovranno comportare l'aumento di superficie impermeabile. I parcheggi potranno essere realizzati utilizzando masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere;
- le aree destinate a verde pubblico (Vg) saranno sistemate con prati e alberature, sono ammesse limitate zone pavimentate per percorsi ed elementi di arredo urbano; dovranno, inoltre, essere realizzati i filari alberati parallelamente alla SP27 utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale.
- la nuova viabilità di collegamento dell'area RQ7.10 con la viabilità pubblica SP27 Casole-Cavallano, in corrispondenza della rotonda esistente, dovrà essere realizzata con materiali idonei tali da garantire il minimo impatto visivo sul paesaggio; per eventuali opere di sostegno delle pareti dovrà essere previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica. Lungo la strada è consentita la realizzazione di un'isola ecologica.

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

**Aspetti geologici:** Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

**Aspetti idraulici:** Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con



le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

- Fattibilità F.3 - la viabilità di collegamento e i parcheggi dovranno essere rialzati di almeno mt 0,50 rispetto al piano campagna attuale per garantire la messa in sicurezza idraulica rispetto all'evento duecentennale. Nell'area a verde pubblico a sud della viabilità dovrà essere realizzata la compensazione idraulica dei volumi sottratti con il suddetto rialzamento di viabilità e parcheggi (stimati in circa 120 mc) attraverso una rimodellazione morfologica del terreno, tale da consentire il recupero dei volumi sottratti, senza creazione di zone di ristagno, e da garantire il deflusso delle acque meteoriche verso il Fosso di Fontelata. Il corretto dimensionamento dell'area di compensazione dovrà essere dimostrato mediante esecuzione di apposito piano quotato, con confronto tra stato attuale e stato di progetto. I parcheggi dovranno avere una pavimentazione permeabile ed adeguate pendenze, onde evitare fenomeni di ristagno, e dovranno essere serviti da un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.1 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.11**

- *Parametri urbanistici*:

- o Sc max mq. 15.053
- o Sc max di nuova edificazione mq. 100
- o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Modalità di intervento*:

- o Intervento diretto

- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*:

- o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.

- *Modalità di intervento*:

- o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.12**

- *Parametri urbanistici*:
  - o Sc max mq. 16.241
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 1.570
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime*:
  - o parcheggi pubblici mq. 330
- *Modalità di intervento*:
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*:
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 40%.
- *Modalità di intervento*:
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA. Per le opere di messa in sicurezza idraulica dovranno essere seguite le indicazioni di intervento di cui all'art. 105.3.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.13**

- *Parametri urbanistici*:
  - o Sc max mq. 12.153
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 952 (La riduzione della Sc residua tiene conto di quanto prescritto al comma 10 del presente articolo)
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime*:
  - o parcheggi pubblici mq. 3.584
- *Modalità di intervento*:
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*:
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e con Rc max 30%.
- *Modalità di intervento*:
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.14**

- L'area è suddivisa in tre interventi "A", "B" e "C" come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

##### **- Intervento A**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volume e di Sc.

- *Modalità di intervento:*

- Intervento diretto

##### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Fattibilità F.3 - Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti nelle aree a Pericolosità idraulica elevata purché sia garantita la sicurezza idraulica, conseguibile tramite sistemi di auto sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone o beni;
- Sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

Le pavimentazioni esterne dovranno assicurare la trasparenza idraulica.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

##### **- Intervento B:**

- Ricostruzione dell'edificio bruciato esistente previa demolizione di tutti i manufatti residui nel lotto (Sc max mq.15.600)
- Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA

- *Modalità di intervento:*

- Intervento diretto

**Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.3 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti nelle aree a Pericolosità idraulica elevata purché sia garantita la sicurezza idraulica, conseguibile tramite sistemi di auto sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone o beni;
- Sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- siano realizzati a condizione che sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per persone e beni (anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità) e che non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno;

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

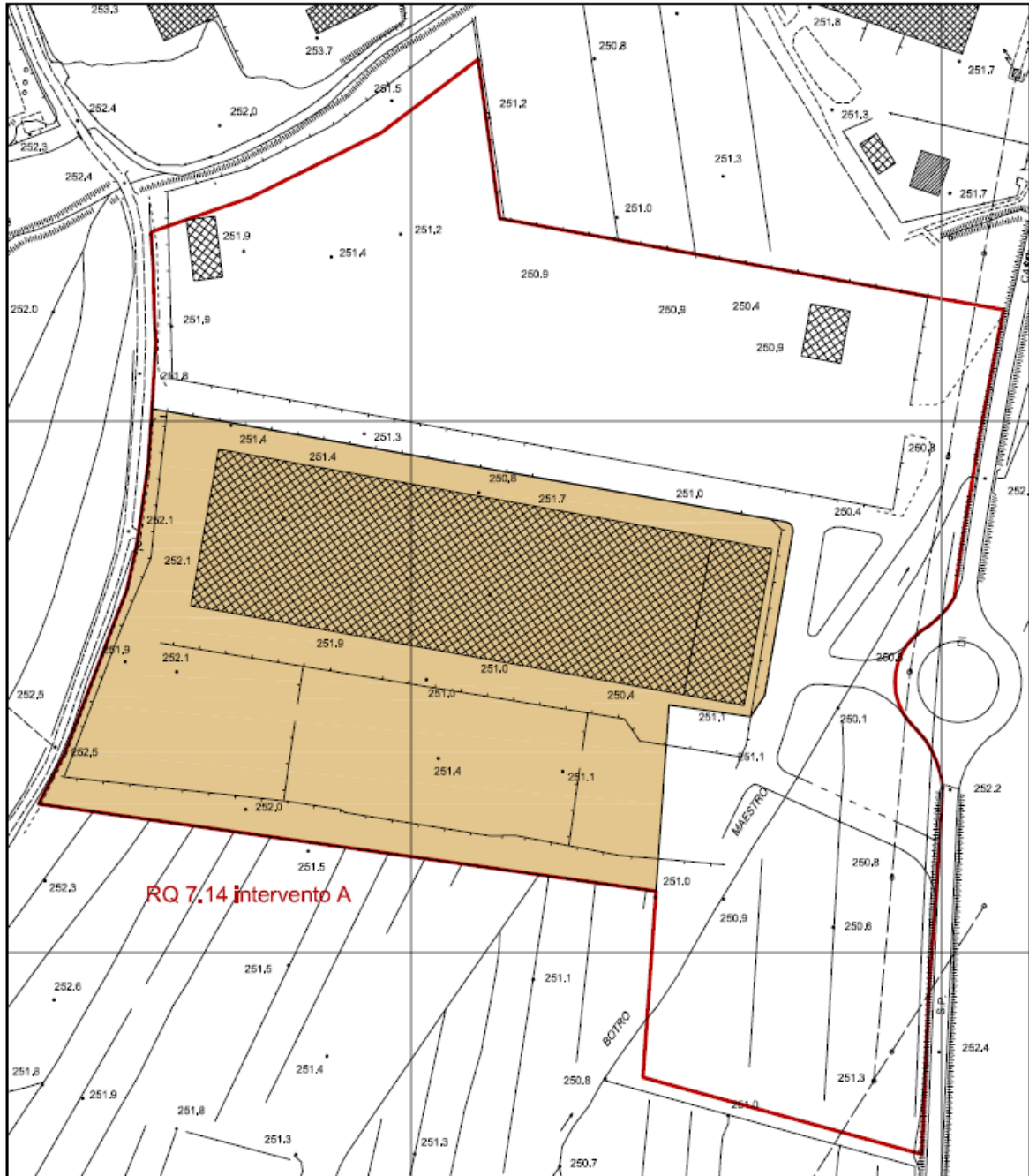
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

**- Intervento C:**

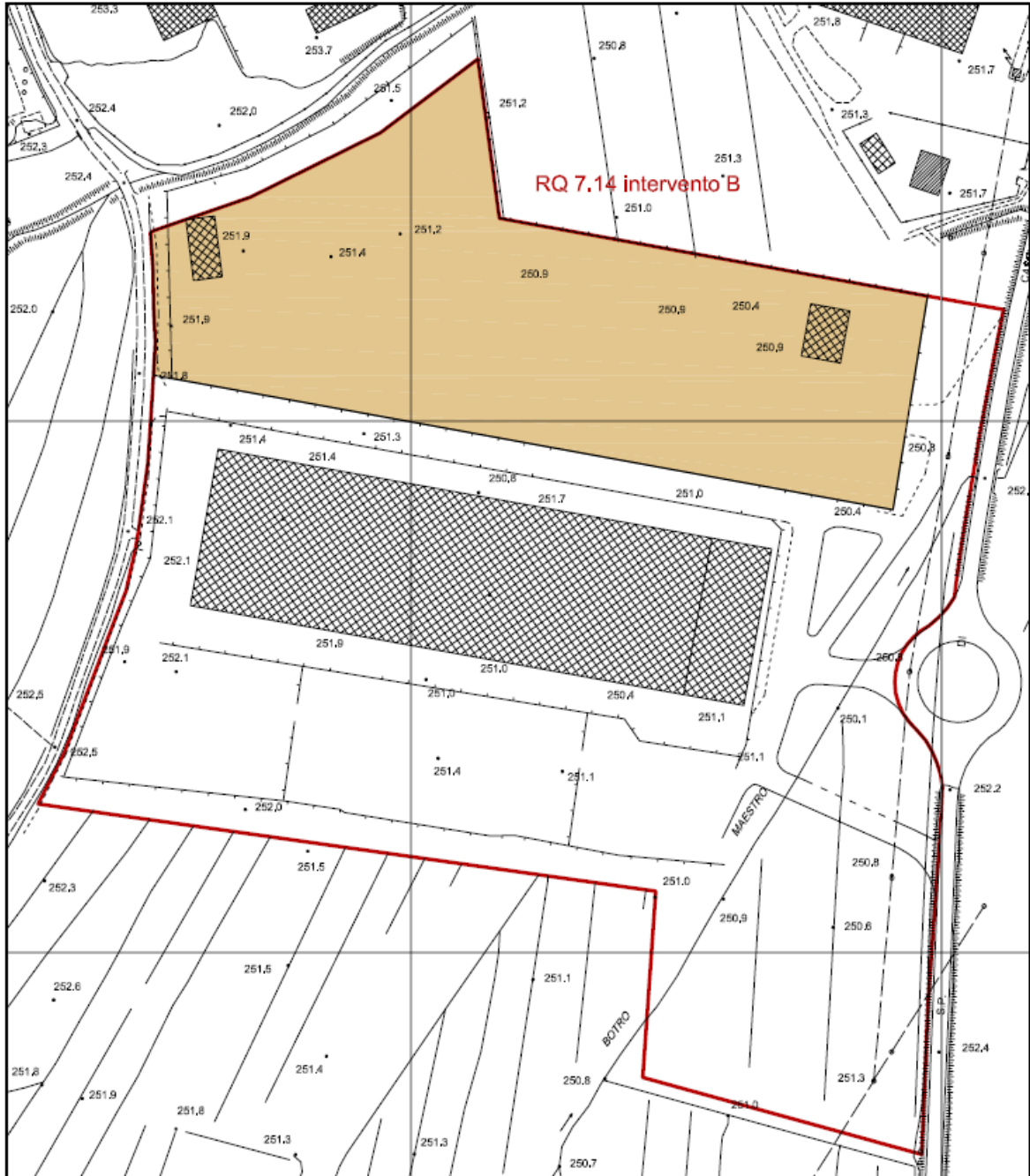
- La previsione degli interventi di nuova edificazione rimane sospesa nel presente Regolamento Urbanistico in quanto riferiti ad aree ricadenti completamente in area a pericolosità Idraulica molto elevata; per queste aree saranno ammissibili previsioni di trasformazione solo dopo la realizzazione e il collaudo di opere di messa in sicurezza per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applica quanto indicato dall'art. 2 della L.R. 21/2012. Per gli interventi consentiti la fattibilità verrà determinata secondo la tabella di cui all'Art.103 delle presenti NTA.

**- Aree di standard complessivi per l'area RQ7.14:**

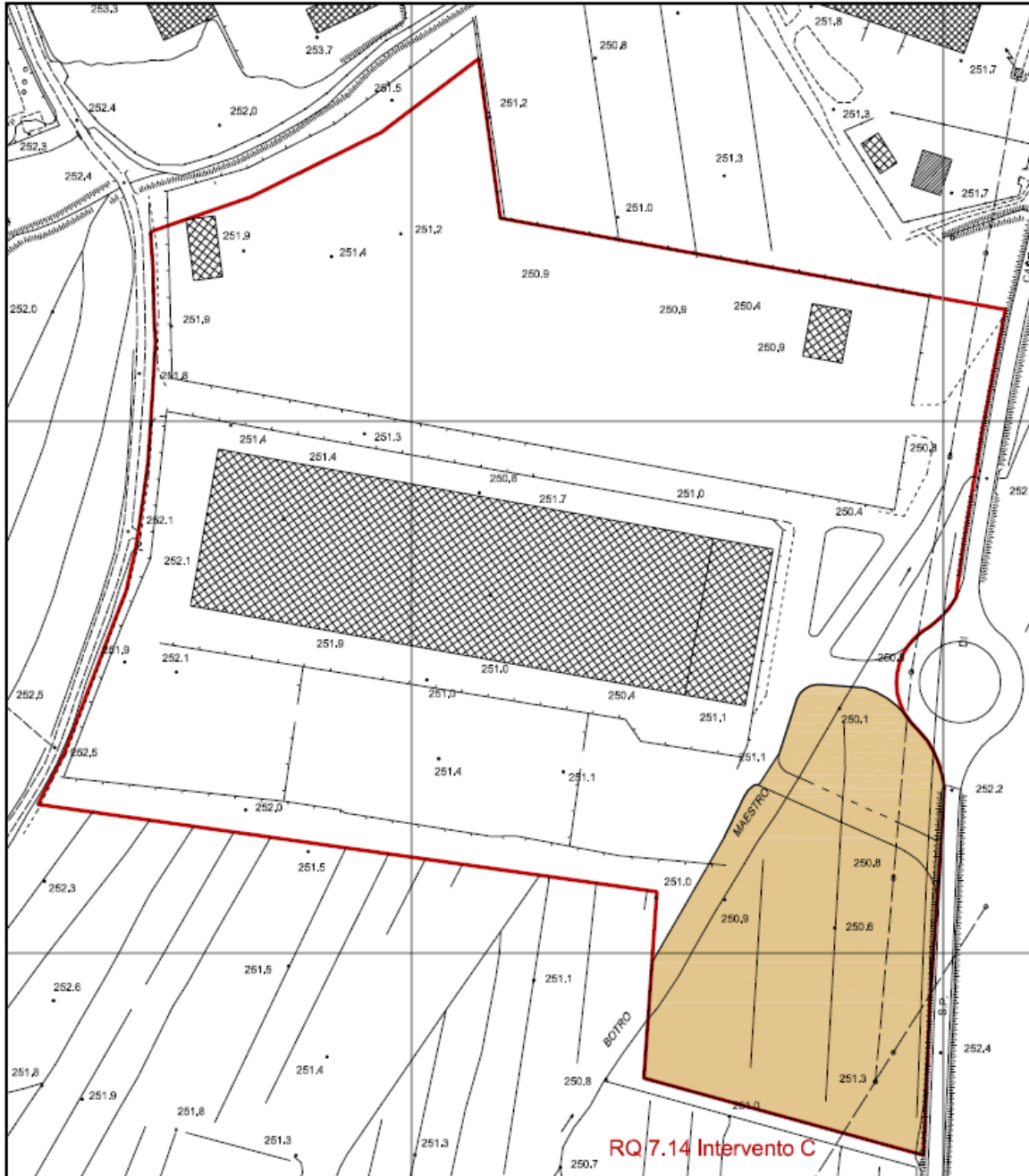
- parcheggi pubblici mq. 6.511
- verde pubblico mq. 1.605



**RQ 7.14 INTERVENTO A**



**RQ 7.14 INTERVENTO B**



**RQ 7.14 INTERVENTO C**

#### RQ7.15

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 1.964
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 886
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto.
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e di Sc
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.1 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie addizionali è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### RQ7.16

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 3.576
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 3.576
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Aree di standard minime:*
  - o parcheggi pubblici = 10%Sf. Tali parcheggi non sono stati individuati sulla Tav. b4 "Usi del suolo e modalità di intervento" e dovranno essere collocati e realizzati in sede di progetto previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi ai sensi del DM1444/68.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima (art. 96 comma 4 NTA).

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):



- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.17**

- *Parametri urbanistici:*
  - o Sc max mq. 5.058
  - o Sc max di nuova edificazione mq. 1.110
  - o Altezza massima: vale quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle presenti NTA
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto.
- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e di Sc.
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.19**

- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente:*
  - o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 2 (rq2 - art. 83.2 comma 4 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e di Sc
- *Modalità di intervento:*
  - o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato all'Art.100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.
- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

#### **RQ7.20**

- *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*:

- o sono ammessi interventi di riqualificazione di tipo 3 (rq3 - art. 83.2 comma 5 delle presenti NTA) oltre a interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di Sn e di Sc

- *Modalità di intervento*:

- o Intervento diretto

#### **Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica**

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA:

Aspetti idraulici: Fattibilità F.2 - in tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente; compatibilmente con le destinazioni d'uso, si dovrà assicurare la trasparenza idraulica delle pavimentazioni esterne.

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie; per tali aree vale quanto specificato agli Artt.100.2.1 e 100.2.2 delle presenti NTA.

Aspetti sismici: Fattibilità F.3 – la realizzazione di interventi strutturali o di volumetrie aggiuntive è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento.

- ai fini della definizione del rischio di liquefazione dei terreni si dovrà definire attraverso opportune indagini la granulometria dei terreni costituenti il substrato; dovrà essere determinata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica superficiale attraverso l'installazione di piezometri.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun vincolo.

## PARTE V – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### TITOLO XII - MODALITA' D'ATTUAZIONE

#### Art. 95 - Disposizioni generali

- 1 - Il Regolamento Urbanistico si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso intervento edilizio diretto.
- 2 - Nelle aree di Trasformazione (**AT**) di cui agli artt. 93, 93.1 e 93.2 delle presenti NTA gli interventi si attuano attraverso Piano attuativo. Nelle aree di riqualificazione (**RQ**) di cui agli artt. 94, 94.1 e 94.2 delle presenti NTA gli interventi si attuano attraverso intervento diretto.
- 3 - Gli interventi relativi alle case rurali e alle case sparse contenuti all'interno delle Schede normative (**SP**), si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna Scheda di cui all'Allegato 1" alle presenti norme. Nei casi nei quali la modalità di attuazione indicata è il Piano di Recupero, sono consentiti fino all'approvazione dello stesso, salvo diversa specifica indicazione, interventi di manutenzione ordinaria e, a esclusione degli edifici sottoposti a intervento di restauro, interventi di manutenzione straordinaria. Nel caso di aree di proprietà pubblica, il Piano di Recupero, potrà essere sostituito da un progetto definitivo, relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo comprensiva di tutti gli spazi aperti.
- 4 - Gli interventi relativi alle aree dove si prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica si attuano sempre attraverso Piano urbanistico attuativo.
- 5 - Quando specificamente indicato dalle presenti norme, gli interventi si attuano per intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario di Massima (PUM) come definito al comma 4 del successivo articolo 96.
- 6 - Nelle zone del territorio non comprese nelle precedenti aree gli interventi previsti si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

#### Art. 96 - Strumenti di attuazione

- 1 - Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono attuate attraverso interventi edilizi diretti, Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata per i quali la L.R. 65/2014 (Titolo 5° - Capo IV° - Sezioni Prima e Seconda) definisce finalità, contenuti e procedure di approvazione e progetti di opere pubbliche.
- 2 - Ai sensi della L. 1150/42, della L. 457/78 e della L.R. 65/2014 sono Piani Attuativi:
  - piani particolareggiati;
  - piani di lottizzazione;
  - piani per l'edilizia economica e popolare;
  - piani per gli insediamenti produttivi;
  - piani di recupero del patrimonio edilizio.
- 3 - Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo (art.74 L.R. 65/2014) , di seguito Programma Aziendale, in coerenza con quanto disposto dal comma 1 dell'art.74 L.R. 65/2014, viene equiparato a Piano attuativo se si verifica almeno una di queste condizioni:
  - preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola e comunque nei casi previsti dalla normativa vigente;
  - interessi aree, edifici, complessi architettonici ricadenti all'interno delle aree di pertinenza degli Aggregati e dei Beni storico-architettonici (BSA) individuate dal PTC di Siena (artt. 13.13 e 13.14 Disciplina) e riportate nelle Tavole "a - Usi del suolo e modalità di intervento".
  - interessi aree, edifici, complessi architettonici vincolati ai sensi degli artt. 10 e 11 del D.lgs 42/04 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio".
- 4 - Il Progetto Unitario di Massima (PUM) è lo strumento preventivo, senza valore di piano attuativo, per la realizzazione degli interventi nelle aree specificamente indicate dalle presenti norme. Esso costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente e che, pertanto, subordina il rilascio del Titolo abilitativo alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo. In analogia con quanto previsto per i piani attuativi, il PUM può essere richiesto almeno dalla rappresentanza dei proprietari della maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale previo invito scritto degli altri proprietari. Il comune ne dà informazione tempestivamente ai proprietari non aderenti alla presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione. L'intervento si attua previo PUM ogni qualvolta sia espressamente previsto nelle presenti norme. Il PUM è sottoposto all'approvazione della Giunta comunale e contiene almeno i seguenti elaborati:

- a) - bozza di convenzione o di atto d'obbligo che disciplini in particolare:
    - o le modalità di realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione e/o di eventuali interventi di trattamento del suolo previsti e l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla loro realizzazione;
    - o la cessione al Comune entro i termini prestabiliti delle aree indicate;
  - b) - inquadramento urbanistico dell'area di intervento e verifica della corrispondenza con gli assetti progettuali eventualmente contenuti nel Regolamento Urbanistico;
  - c) - eventuale definizione delle unità minime di intervento e programmazione delle fasi degli interventi;
  - d) - il progetto delle opere di urbanizzazione previste;
  - e) - gli elaborati necessari alla comprensione della sistemazione complessiva degli spazi;
  - f) - altri elaborati specificamente richiesti dalle presenti N.T.A. o dall'Amministrazione comunale.
- Nei casi in cui sia espressamente previsto nelle presenti norme il ricorso a PUM ma non si richiede l'assunzione di specifici obblighi verso l'Amministrazione comunale non sono richiesti gli elaborati di cui al punto a) e d).

#### **Art. 97 - Valutazione d'incidenza**

- 1 - Per ogni tipologia di intervento all'interno o suscettibile di produrre effetti sul SIR 89 "Montagnola Senese", il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione dovrà produrre una apposita Valutazione di Incidenza di cui alla L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. Tale relazione dovrà prevedere la localizzazione dei siti, l'analisi dello stato di conservazione e dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti, la descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti infrastrutturali, residenziali e normativi previsti e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nei siti.

#### **Art. 98 - Disciplina in caso di decadenza delle previsioni in aree di trasformazione**

- 1 - La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio perde efficacia, ai sensi dell'Art. 95 della L.R. 65/2014, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla. Ne consegue che sono dimensionate su tale periodo:
  - tutte le aree di iniziativa privata sottoposte a piano attuativo, ai sensi dell'art. 157 presenti NTA, nel caso in cui non siano state stipulate le relative convenzioni o atti d'obbligo a favore del Comune dei relativi piani attuativi;
  - tutte le aree di iniziativa pubblica -nel caso in cui non siano stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi.
- 2 - *omissis*.
- 3 - La perimetrazione del centro abitato è evidenziata dalle specifiche tavole c "Perimetrazione dei centri abitati" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 99 - Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi**

- 1 - Il presente articolo indica la disciplina una volta realizzati ed ultimati gli interventi previsti dal presente Regolamento Urbanistico.
- 2 - **Aree di completamento edilizio** di cui all'art. 84.1 delle presenti norme: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di addizione funzionale d5.
- 3 - **Aree realizzate all'interno degli Schemi Direttori SD**: se non diversamente indicato, all'interno degli specifici articoli riguardanti gli Schemi Direttori, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di addizione funzionale d5.
- 4 - **Aree realizzate all'interno di aree di trasformazione AT** di cui all'art. 93 delle presenti norme: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di addizione funzionale d5.
- 5 - **Aree realizzate all'interno di aree di riqualificazione RQ** di cui all'art. 94 delle presenti norme: se non diversamente indicato, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione degli interventi di addizione funzionale d5.
- 6 - Sono sempre ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

## TITOLO XIII – FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI

### Art. 100 Fattibilità geologica

- 1 - Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico sono subordinate alla classe di fattibilità corrispondente e alle relative prescrizioni. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Regolamento Urbanistico derivano dalla classificazione delle pericolosità Idraulica, Geologica e Sismica riportate rispettivamente nelle TAVV. d.2.5 – Pericolosità idraulica 1:10.000, d.2.6 – Pericolosità geologica 1:10000 della Variante 3 al Piano Strutturale e le TAVV. g1 – Pericolosità Idraulica delle UTOE in scala 1:2.000 e TAVV. g2 – Pericolosità Sismica delle UTOE in scala 1:2.000 del presente RU.
- 2 - Per le pericolosità individuate dalla Variante 3 al Piano Strutturale valgono le corrispondenze riportate in tabella, fra le definizioni della normativa vigente alla data di approvazione del PS (D.P.G.R. 26/R 2007) e la normativa attualmente vigente (D.P.G.R. 53/R 2011):

Pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 26/2007	Pericolosità ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011
Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)	Pericolosità geologica molto elevata (G.4)
Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)	Pericolosità geologica elevata (G.3)
Pericolosità geomorfologica media (G.2)	Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)	Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)
Pericolosità idraulica elevata (I.3)	Pericolosità idraulica elevata (I.3)
Pericolosità idraulica media (I.2)	Pericolosità idraulica media (I.2)
Pericolosità idraulica bassa (I.1)	Pericolosità idraulica bassa (I.1)

- 3 - La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico è riportata nelle Tavv. g3 in scala 1:2.000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione, agli interventi diffusi di trasformazione e riqualificazione all'interno delle UTOE.
- 4 - Le fattibilità per ogni singolo intervento sono distinte, rispetto ai fattori che determinano le pericolosità, in fattibilità geologica, idraulica e sismica.

### Art. 100.1 Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

- 1 - Di seguito sono riportate le classi di fattibilità in relazione agli aspetti geologici e le relative prescrizioni.

#### Art. 100.1.1 - Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

- 1 - La classe di Fattibilità F.1 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### Art. 100.1.2 - Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli

- 1 - La classe di fattibilità F.2 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 2 - Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC<sup>5</sup>.
- 3 - Per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, la

<sup>5</sup> Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.

- 4 - Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni, attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

#### **Art. 100.1.3 - Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata**

- 1 - La classe di fattibilità F.3 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- 2 - Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC<sup>6</sup>.
- 3 - Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.
- 4 - La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt. dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.
- 5 - La compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.
- 6 - Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.
- 7 - Nelle aree a Pericolosità Geologica/Geomorfologica Elevata (G.3, P.F.E, P.F.3), valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) - l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali interventi, definiti sulla base di studi geologici,

---

<sup>6</sup>Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617)

idrogeologici e geotecnici, non devono pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

- b) - Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 8 - Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4, P.F.M.E, P.F.4), sono consentiti i soli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti, demolizione e ricostruzione configurabile come ristrutturazione edilizia come da punto d3 dell'Art.80; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

#### **Art. 100.1.4 - Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata**

- 1 - La classe di fattibilità F.4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo RU, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

#### **Art. 100.2 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica**

- 1 - Nelle aree di fondovalle interessate da Pericolosità Idraulica Media I.2, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.
- 2 - Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata, in cui non sono stati effettuati studi idraulici o per le quali non esistono attualmente progetti di messa in sicurezza, non sono ammissibili nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale; tali studi dovranno costituire elemento di base per la progettazione e il dimensionamento degli interventi di messa in sicurezza delle aree in trasformazione e l'attribuzione della classe di fattibilità. Gli studi idraulici e gli eventuali interventi di messa in sicurezza previsti dovranno costituire Variante al vigente Strumento Urbanistico.
- 3 - Nelle aree di fondovalle, interessate da Pericolosità Idraulica Molto Elevata ed Elevata in cui sono stati effettuati studi idraulici specifici valgono le disposizioni di cui agli Art.100.2.1 e 100.2.2.

#### **Art. 100.2.1 - Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata**

- 1 - Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011.
- 2 - Nelle aree classificate a Pericolosità Idraulica Molto Elevata si recepiscono interamente le prescrizioni e limitazioni alla realizzazione degli interventi espresse agli Art.2 e 3 della L.R. 21/2012.
- 3 - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
- 4 - Possono essere previsti i seguenti interventi purché sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità:
- a) - opere di difesa e regimazione idraulica;
  - b) - interventi sul patrimonio edilizio esistente (superamento di barriere architettoniche, restauro e risanamento conservativo, i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed

- aree anche in assenza di opere edilizie, ristrutturazione edilizia, (L.R. 21/2012 - Art.2 comma 3 lettere a), d);
- c) - quanto previsto all'Art. 2 della L.R. 21 2012.

#### **Art. 100.2.2 Prescrizioni per le aree a Pericolosità Idraulica Elevata**

- 1 - Nell'assegnazione della fattibilità nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata valgono i criteri espressi al par. 3.2.2.1 del D.P.G.R. 53/R 2011 di seguito riassunti.
- 2 - E' consentita la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, purché siano realizzate assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.
- 3 - Deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni. Gli interventi comunque non dovranno determinare pericolo per persone e beni o aumento delle pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
- 4 - Nel territorio destinato ad usi agricoli sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguibile anche tramite sistemi di auto sicurezza.
- 5 - Devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente.
- 6 - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge, purché sia dimostrato che non determinino pericolo per persone e beni, non aumentino le pericolosità in altre aree; ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
- 7 - Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq.
- 8 - Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.

#### **Art. 100.3 - Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica**

- 1 - Su tutto il territorio comunale, si applicano i contenuti del DPGR 36/R 2009 agli interventi di ampliamento e nuova costruzione, con l'esclusione degli interventi di cui all'Art.12 del Decreto stesso.
- 2 - Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.
- 3 - Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica elevata (S.3), in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro



assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) - nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;
- b) - nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

**Art. 101 - Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone e Toscana Costa**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nei PAI del Fiume Ombrone e Toscana Costa.
- 2 - Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di PAI dell'A.d.B. competente. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4) valgono comunque le prescrizioni e limitazioni alla realizzazione degli interventi espresse agli Art.2 e 3 della L.R. 21/2012.
- 3 - Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di PAI dell'A.d.B. competente.
- 4 - Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli art. 17, 18, 19 delle Norme di PAI dell'A.d.B. Competente.
- 5 - Le aree di pertinenza fluviale definite lungo il corso del Fiume Cecina, ai sensi dell'Art 9 delle Norme del PAI Toscana Costa, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

**Art. 102 - Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico comunale recepisce interamente quanto indicato nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.
- 2 - Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4), Elevata (P.I.3), Media e Moderata (P.I.2 e P.I.1) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 6, 7 e 8 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno. Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4) valgono comunque le prescrizioni e limitazioni alla realizzazione degli interventi espresse agli Art.2 e 3 della L.R. 21/2012.
- 3 - Nelle aree a Pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana Molto Elevata (P.F.4), Elevata (P.F.3) e Media (P.F.2) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico Fiume Arno.

**Art. 103 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi in ambito urbano sul patrimonio edilizio esistente, per le aree a servizio di uso pubblico e per gli spazi scoperti d'uso pubblico a verde**

- 1 - Nelle aree denominate Vg – giardini, Vp – parchi, Vs – aree sportive scoperte, la fattibilità dei possibili interventi di cui all'Art.58.2 è stabilita come da tabella.

	FATTIBILITÀ'									
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA				PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
TIPO DI INTERVENTO	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4	S.2	S.3	S.4
Inserimento di elementi di arredo, recinzione o strutture leggere temporanee che non necessitano di	F.1	F.2	F.3 <sup>(1)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup>	F.1	F.1 <sup>(1)</sup>	F.1 <sup>(1)</sup>	F.1	F.1	F.1

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITÀ'									
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA				PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4	S.2	S.3	S.4
fondamenta o allacciamento a servizi idrici / fognari.										
Piccole strutture < 50 mq per attività commerciali o di servizio che necessitano di pavimentazioni / fondazioni /allacciamento a servizi idrici / fognari.	F.1	F.2	F.3 <sup>(1)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>
Strutture di servizio o per attività commerciali con superficie > 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(2)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>
Realizzazione/ampliamento di impianti sportivi scoperti	F.1	F.2	F.3 <sup>(1)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup>	F.2	F.3 <sup>(4)</sup>	F.3 <sup>(5)</sup>	F.2	F.2	F.2

(1) -Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(2) -Non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In aree soggette ad esondazione per piene con tempi di ritorno fino 200 anni non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

(3) -Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

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

(5) -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: a) 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; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

2 - La realizzazione di orti urbani può essere attuata senza relazione geologica. Tuttavia si raccomanda di prevedere dei sistemi di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche o irrigue, e su versanti con pendenza media superiore al 15%, di realizzare gradonature per conferire stabilità al pendio. Sono da evitare i depositi idrici interrati se non opportunamente impermeabilizzati al fine di ridurre le infiltrazioni di acqua.

3 - La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree di servizi di uso pubblico viene individuata in base alla tipologia di intervento e alle condizioni di pericolosità al contorno secondo la seguente tabella:

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITÀ'									
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA				PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4	S.2	S.3	S.4
interventi di manutenzione ordinaria	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche che non prevedano realizzazione di volumi aggiuntivi	F.1	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2
Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, d.1, d.2, d.3 e d.4 interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche che prevedano adeguamenti volumetrici minimi	F.1	F.2	F.3 <sup>(1)</sup>	F.3 <sup>(1)</sup>	F.2	F.3 <sup>(4)</sup>	F.3 <sup>(5)</sup>	F.2	F.3	F.3
Ristrutturazione edilizia , d5, sostituzione edilizia,	F.1	F.2	na <sup>(2)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITÀ'									
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA				PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4	S.2	S.3	S.4
interventi pertinenziali, addizioni volumetriche.										
Realizzazione/ampliamento di impianti/nuove costruzioni nelle aree dei Servizi di uso pubblico	F.1	F.2	na <sup>(2)</sup>	na <sup>(2)</sup>	F.2	F.3	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3	na

(1) -Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(2) -Non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In aree soggette ad esondazione per piene con tempi di ritorno fino 200 anni non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

(3) - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

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

(5) -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: a) 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; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

#### Art. 104 - Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio extraurbano

1 - Nel territorio extraurbano l'assegnazione della fattibilità in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica riscontrate dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella:

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITÀ'							
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA <sup>(1)</sup>				PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2 PF2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico, persone o beni. Interventi di Manutenzione Ordinaria e straordinaria che non comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione senza ricostruzione.	F.1	F.2	F.2	F.2	F.1	F.2	F.2	
Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo, e Ristrutturazione Edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti eccetto opere murarie di piccole dimensioni o temporanee anche connesse al verde attrezzato, piccoli volumi tecnici, di servizio, per funzioni igienico-sanitarie. Demolizione e ricostruzione come da punti d3, Art.80.	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	F.3 <sup>(6)</sup>	
Nuova edificazione ed interventi sul patrimonio edilizio esistente con ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Demolizione e ricostruzione configurabile come Sostituzione Edilizia.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>	
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree destinate alla tutela e ripristino ambientale.	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	F.3 <sup>(6)</sup>	
Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (strade di accesso)	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	F.3 <sup>(6)</sup>	
Nuova viabilità.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>	

TIPO DI INTERVENTO	FATTIBILITA'						
	PERICOLOSITA' IDRAULICA <sup>(1)</sup>				PERICOLOSITA' GEOLOGICA		
	I.1	I.2	I.3 PIE PI3	I.4 PIME PI4	G.2 PF2	G.3 PFE PF3	G.4 PFME PF4
Parcheggi pubblici/privati a raso < 500 mq	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Parcheggi pubblici/privati a raso > 500 mq, parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti o in sotterraneo.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Piccoli edifici ed impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile). Torri antiincendio.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.1	F.2
Serre con copertura permanente.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.2	na <sup>(4)</sup>
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio precari con funzione agricola e zootecnica con dimensioni < 50 mq.	F.1	F.2	F.3 <sup>(2)</sup>	F.3 <sup>(2)</sup>	F.1	F.2	na <sup>(4)</sup>
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio con funzione agricola e zootecnica con dimensioni > 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Depositi all'aperto.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Invasi e laghetti collinari.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.2	na <sup>(4)</sup>
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Scavi e riporti planimetricamente superiori a 50 mq o di altezza non modesta.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.2	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>
Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti planimetricamente inferiori a 50 mq.	F.1	F.2	na <sup>(3)</sup>	na <sup>(3)</sup>	F.1	F.3 <sup>(5)</sup>	na <sup>(4)</sup>

(1) – Le aree di pertinenza fluviale definite ai sensi delle A.d.B. competenti, potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di recupero e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali.

(2) – Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

(3) - Non sono da prevedersi nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente fino all'esecuzione di specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In aree soggette ad esondazione per piene con tempi di ritorno fino 200 anni non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

(4)- Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

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

(6) -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: a) 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; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

## TITOLO XIV - INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

### Art. 105 – Aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico - disposizioni generali

- 1 - I successivi articoli 105.1, 105.2 e 105.3 definiscono i criteri generali e il dimensionamento di massima degli interventi di mitigazione del rischio idraulico sul territorio comunale da realizzarsi preventivamente o contestualmente ad alcuni interventi di trasformazione e/o riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico e dettano, inoltre, i criteri generali per la risoluzione di ulteriori problematiche di natura idraulica risultanti dallo Studio Idraulico di supporto al R.U. che determinano la sospensione di alcune previsioni o ne condizionano l'attuazione, individuando potenziali interventi di messa in sicurezza idraulica da realizzarsi sul territorio.
- 2 - In entrambi i casi le disposizioni e le indicazioni contenute nei successivi articoli 105.1, 105.2 e 105.3 riguardano l'area produttiva "Il Piano".
- 3 - Le aree destinate alla mitigazione del rischio idraulico sono rappresentate, con apposita campitura, sulle Tavole b3 e b4 "Usi del suolo e modalità di intervento" e gli interventi in esse previsti sono rappresentati e individuati con le sigle (Amri\_1) e (Amri\_2) nella Tavola e10 "Interventi di messa in sicurezza idraulica e relative aree allagate allo stato di progetto nell'area industriale Il Piano" allegata allo Studio Idraulico.

### Art. 105.1 – Area di mitigazione del rischio idraulico 1 (Amri\_1)

- 1 - L'area di mitigazione del rischio idraulico 1 (Amri\_1) è finalizzata alla messa in sicurezza di alcuni lotti nella parte nord-ovest dell'area produttiva "Il Piano", in particolare delle aree AT4.1, AT4.3, RQ7.1 e RQ7.3.
- 2 - La fattibilità degli interventi di trasformazione e riqualificazione previsti è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio collegati all'area Amri\_1.
- 3 - Il risultato atteso di tale opera di mitigazione, in termini di aree esondate e conseguentemente di pericolosità idraulica, è rappresentato nella Tavola e10 dello Studio Idraulico.
- 4 - Mediante la realizzazione di tali interventi subiranno una parziale deperimetrazione della pericolosità idraulica anche le aree appartenenti ai lotti posti più a valle delle aree AT4.1, AT4.3, RQ7.1 e RQ7.3. Le modifiche delle perimetrazioni saranno comunque valide solo a seguito di specifica variante, dopo la realizzazione e collaudo delle opere di messa in sicurezza stesse.
- 5 - Descrizione degli interventi:
  - tali interventi, constano della realizzazione di una cintura arginale sui lati ovest e nord dei lotti interessati allo scopo di contenere l'afflusso di portata lungo il fosso, privo di toponimo ed indicato con la sigla F\_ai nello Studio Idraulico, che attraversa, da ovest verso est, la parte nord dell'area produttiva "Il Piano" e che più a valle, mediante un tratto tombato, è ricondotto al fosso posto lungo la viabilità principale indicato con la sigla F\_str (per la descrizione più dettagliata si rimanda alla consultazione degli elaborati dello Studio Idraulico di supporto al R.U.);
  - l'argine avrà altezza variabile sul piano campagna compresa tra 50 cm e 200 cm;
  - il nuovo arco viario previsto nella parte ovest dell'area produttiva sarà realizzato in sommità del rilevato arginale, che dovrà avere larghezza minima pari a 3.50 m;
  - l'area agricola posta a monte di questa arginatura di confine avrà la funzione di invaso e laminazione della portata di piena del fosso F\_ai e del contributo idrologico generato da una porzione del versante collinare di Lucciana;
  - all'altezza dell'argine, lungo il fosso F\_ai, sarà realizzato un collegamento idraulico mediante una tubazione circolare di diametro pari a 50 cm.
- 6 - Prescrizioni specifiche per l'area di mitigazione del rischio idraulico:
  - all'interno dell'area di mitigazione del rischio idraulico Amri\_1 sono esclusi interventi edilizi e trasformazioni morfologiche incompatibili;
  - è ammesso l'uso agricolo con colture di tipo seminativo, purché senza la realizzazione di serre e/o recinzioni, e/o manufatti, senza l'impianto di alberature di alto fusto e senza la realizzazione di alcuna trasformazione morfologica del terreno in grado di ostacolare il deflusso delle acque e/o limitare la capacità di invaso dell'area stessa.
- 7 - Prescrizioni specifiche per l'opera idraulica:
  - la nuova struttura arginale e, in particolare, i due tronchi di fosso di guardia posti esternamente ad essa, atti ad indirizzare il deflusso superficiale verso il fosso F\_ai, dovranno essere oggetto di regolare manutenzione e pulizia finalizzate al mantenimento dell'efficienza idraulica dell'opera;

- l'obbligo di manutenzione è esteso al manufatto di attraversamento dell'argine al fine di mantenere sempre libera la luce della tubazione.
- 8 - Realizzazione dell'intervento:
- la realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio idraulico potrà essere effettuata anche per successivi stralci funzionali;
  - la compatibilità idraulica di una realizzazione in più fasi dovrà essere verificata mediante apposito studio idraulico per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali, attraverso cui sia dimostrato il non aggravio del rischio idraulico nelle aree circostanti, se non all'interno dell'area di mitigazione Amri\_1, e l'effettiva riduzione del rischio nelle aree beneficiarie del singolo stralcio d'opera, tanto da conservare il carattere di strutturalità dell'intervento, seppur parziale.
  - gli interventi di mitigazione per i singoli stralci dovranno costituire comunque variante al presente RU.

**Art. 105.2 – Area di mitigazione del rischio idraulico 2 (Amri\_2)**

- 1 - L'area di mitigazione del rischio idraulico 2 (Amri\_2) è finalizzata esclusivamente a rendere compatibile, dal punto di vista idraulico, l'intervento di trasformazione previsto nell'area AT4.7.
- 2 - L'area Amri\_2 è destinata alla compensazione di volumi idrici eventualmente sottratti all'esondazione da parte della nuova edificazione, che dovrà limitarsi alle aree classificate a pericolosità idraulica elevata (I.3), o inferiore.
- 3 - La fattibilità dell'intervento di trasformazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione dell'intervento di mitigazione del rischio collegato all'area Amri\_2.
- 5 - Descrizione degli interventi:
  - l'intervento di mitigazione del rischio idraulico consta sostanzialmente della realizzazione di una riprofilatura con sbassamento del terreno, da eseguirsi nella porzione a verde del lotto, in contiguità con l'alveo del corso d'acqua adiacente ad esso (per la descrizione più dettagliata si rimanda alla consultazione degli elaborati dello Studio Idraulico di supporto al R.U.);
  - la riprofilatura sarà ottenuta mediante sbancamento del terreno per una profondità media di circa 35 cm rispetto al piano campagna attuale e comunque garantendo un'adeguata pendenza del fondo scavo verso il corso d'acqua;
  - lo scavo dovrà essere eseguito all'interno dell'area Amri\_2;
  - l'area destinata all'edificazione sarà protetta mediante realizzazione di un'arginatura perimetrale, in un primo tratto parallela al corso d'acqua Af1\_BMC e successivamente ad esso ortogonale; alle due estremità tale arginatura si atterrerà sul rilevato del lotto edificato e sul rilevato stradale;
  - contestualmente sarà eseguita una risagomatura con allargamento, solo in destra idraulica, dell'alveo dei corsi d'acqua adiacenti il lotto (Af1\_BMC e, dopo la confluenza, BMC);
  - dovrà, inoltre, essere garantito un idoneo collegamento tra l'area di scavo ed il fossetto trasversale che scorre lungo il confine tra l'area AT4.7 e l'area RQ7.14, verso il quale dovranno essere ricondotte le scoline; anche il fossetto di confine dovrà essere adeguato, in sinistra idraulica;
  - a valle dell'opera di compenso, all'altezza del restringimento di BMC da alveo risagomato ad alveo naturale, dovrà infine essere realizzata un'adeguata opera di protezione spondale sia in destra che in sinistra idraulica.
- 6 - Prescrizioni specifiche per l'area di mitigazione del rischio idraulico:
  - all'interno dell'area di mitigazione del rischio idraulico Amri\_2 sono esclusi interventi edilizi e trasformazioni morfologiche del terreno in grado di ostacolare il deflusso delle acque e/o limitare la capacità di invaso dell'area stessa;
  - non sono parimenti ammessi l'uso agricolo né l'impianto di alberature di alto fusto;
  - è consentita la copertura a verde, purché sia garantita l'idonea manutenzione dell'area.
- 7 - Realizzazione dell'intervento:
  - la realizzazione dell'intervento di mitigazione (compensazione) del rischio idraulico potrà essere effettuata preliminarmente o contestualmente agli interventi di trasformazione previsti nell'area AT4.7.

**Art. 105.3 – Indicazioni per la messa in sicurezza della parte Nord dell'Area Produttiva “Il Piano”**

- 1 - L'intervento di cui all'art. 105.1, non garantisce la completa messa in sicurezza della parte nord dell'area produttiva “Il Piano”, ma solo delle aree di trasformazione e riqualificazione legate

- all'intervento di mitigazione del rischio idraulico 1 (Amri\_1), pur consentendo una lieve riduzione del rischio anche nelle aree poste più a valle.
- 2 - Per la completa risoluzione delle problematiche idrauliche dell'Area Produttiva e garantire di conseguenza la fattibilità degli interventi di trasformazione o riqualificazione sospesi o condizionati, sono necessari interventi articolati e strutturali sul reticolo superficiale.
  - 3 - Di seguito sono sinteticamente riportate le principali indicazioni di intervento per la risoluzione delle criticità idrauliche che caratterizzano l'Area:
    - realizzazione di un by-pass idraulico, preferibilmente a cielo aperto, del tratto intubato lungo il fosso F\_ai, con inizio a monte del l'imbocco del tombamento, passante attraverso le aree RQ7.3 e/o RQ7.4 e collegato al fosso lungo la viabilità principale (F\_str);
    - adeguamento della sezione del fosso F\_str e di tutti gli attraversamenti posti in corrispondenza delle intersezioni stradali e delle rampe di accesso agli stabilimenti produttivi fino al tratto tombato terminale;
    - adeguamento del tratto tombato terminale del fosso F\_str, posto a monte dell'attraversamento della S.P. n. 27 di Casole d'Elsa;
    - utilizzo di una porzione dell'area AT4.6 e dell'area "a verde" ad essa adiacente per la realizzazione di un'opera di laminazione delle portate di piena del Borro di Fontelata.
  - 4 - Gli interventi di messa in sicurezza idraulica, dimensionati e verificati da appositi studi idraulici per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale dovranno costituire specifica variante al presente RU.

## **TITOLO XV – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 106 Adeguamento del Regolamento Edilizio**

- 1 - Entro sei mesi dall'adozione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione comunale deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente, alle norme del Regolamento Urbanistico.

### **Art. 107 Realizzazioni in corso**

- 1 - Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico è sospeso il rilascio dei permessi di costruire e di tutti gli interventi in contrasto con le nuove previsioni.
- 2 - I Piani attuativi che non abbiano concluso l'iter di adozione debbono adeguarsi alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.
- 3 - Le previsioni dei Piani attuativi approvati e convenzionati sono comunque fatte salve, restando stabilito che le previsioni del presente Regolamento Urbanistico sono integralmente applicabili alla scadenza di tali Piani.
- 4 - E' consentito altresì portare a completa attuazione ai sensi dell'art. 17 della L. 1150/1942 le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi anche se scaduti purché siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli stessi interventi.
- 5 - Sono fatti salvi altresì gli strumenti attuativi già adottati dal Consiglio Comunale anche se non ancora approvati e sempre che il Consiglio ne provveda all'approvazione entro la data di approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico. In caso contrario i suddetti piani attuativi si dovranno adeguare alle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro (con l'eccezione del caso in cui il perimetro venga adeguato a quello indicato dal presente Regolamento Urbanistico) e purché l'impianto complessivo del progetto rimanga sostanzialmente inalterato. Per le aree oggetto di permesso di costruire valido alla data di adozione del Regolamento Urbanistico vale il diritto acquisito; sono inoltre consentite varianti in corso d'opera che non modifichino le quantità edificabili previste e l'impianto complessivo del progetto. In caso di scadenza del permesso di costruire valgono le norme del presente Regolamento Urbanistico.

### **Art. 108 Inammissibilità di deroghe**

- 1 - Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del presente Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.