



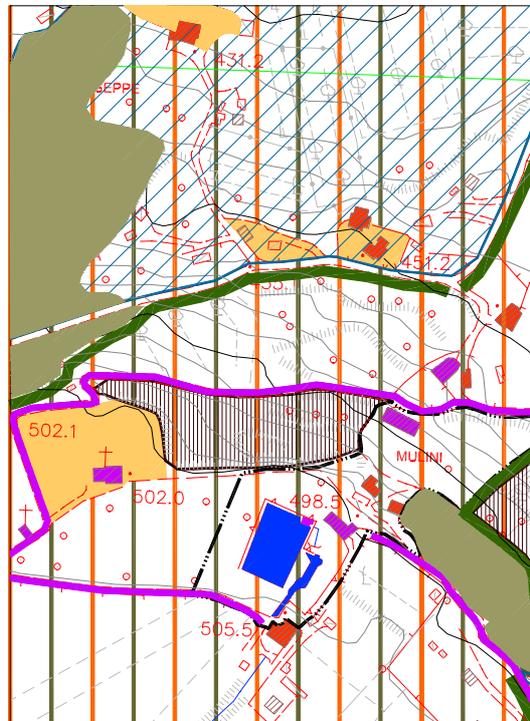
COMUNE DI SARTEANO

Provincia di Siena

P . R . G . C .

REGOLAMENTO URBANISTICO

(L. R. n. 1 del 03.01.2005)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Documento approvato con DCC n. 72
del 27.12.2013**

COMUNE di SARTEANO
Provincia di Siena

P. R. G. C.

REGOLAMENTO URBANISTICO
ai sensi della L.R. n. 1 del 03.01.2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Documento approvato con DCC n. 72
del 27.12.2013

CONSULENTI

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

PROGETTO

Arch. Gianluca Gallinella –
(S.T.I.G. – Studio Associato)
Arch. Silvana Della Nebbia

SINDACO
Sig. Francesco Landi

UFFICIO TECNICO COMUNALE
R.U.P.
Dott. Marco Crocchi

GRAFICIZZAZIONI ed ELABORAZIONI CAD
Geom. Luca Frullani –
(S.T.I.G. – Studio Associato)

ASSOCIATO

oice

Associazione delle organizzazioni di ingegneria,
di architettura e di consulenza tecnico-economica

SOCIO 

Codice incarico iniziale S1228C4B				codice file iniziale RCS21DT0			Emesso il 20.04.2012	
Codice incarico	Codice file	Rev. n°	tipo	motivazioni	Emesso da	il	Approvato da	il
S1228C4B	RCS21DT0	0	Esterna <input type="checkbox"/> Interna <input type="checkbox"/>		SA3	20.04.2012	ROAR	20.04.2012
S1228C4B	RCS21DT1	1	Esterna <input type="checkbox"/> Interna <input type="checkbox"/>	Controdeduzioni	SA3	18.12.2013	ROAR	18.12.2013

S.T.I.G. – Studio Tecnico Associato
via S. Pellico, 6 – 53044 Chiusi Scalo (Si) – tel 0578/227285-227489 fax 0578/21225
Partita IVA 00867330524

INDICE

Titolo I. Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuti ed articolazioni del RU

Art. 2 - Elaborati

Art. 3 - Le funzioni

Art. 4 - Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni

Art. 5 - Organizzazione dei tempi

Art. 6 - Modalità di attuazione

Titolo II. Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio

Capo I- La tutela e la conservazione

Art. 7 - La difesa del territorio agricolo

Art. 8 - Le tutele geologiche

Art. 9 – Il reticolo idraulico minore. Acque superficiali

Art. 10 – Il bacino idrotermale

Art. 11 – Salvaguardie idrauliche

Art. 12 - Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia

Art. 13 - Protezione delle risorse idriche

Capo II-La trasformabilità

Art. 14 - Fattibilità geologica

Titolo III. Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative

Capo I. Generalità

Art. 15 - Centri abitati

Art. 16 - Parametri e standards urbanistici

Art. 17 - La classificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 18 - Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati

Art. 19 - Validità della schedatura

Art. 20 - Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Art. 21 - La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 22 – Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I, II e III

Art. 23 – Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3 sugli edifici esistenti di classe I e II ricadenti nel territorio aperto

Art. 24 – Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e4 sugli edifici esistenti di classe I e II

Art. 25 - Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia

Art. 26 - Aree pertinenziali all'interno dei centri abitati

Art. 27 - Rilevanza storica. Definizione

Capo II. Gli ambiti di tutela-La conservazione e la trasformabilità

Art. 28 - Tessuti storici

Art. 29 - Tessuti consolidati

Art. 30 – Campeggi

Art. 31 - Aree pubbliche centrali degli insediamenti

Art. 32 - Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti

Art. 33 - Aree per attrezzature e servizi pubblici

Art. 34 - Aree produttive artigianali e industriali

Art. 35 - Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente dei centri abitati

Art. 36 - Aree sottoposte a Piano di recupero

Art. 36 bis – Beni storico architettonici (BSA)

Capo III. Gli ambiti di trasformazione-La riqualificazione e la nuova costruzione.

Art. 37 - Aree di trasformazione urbanistica

Art. 38 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)

Art. 39 - Tessuti incoerenti ed aree di frangia

Art. 40 – Aree di recupero e riqualificazione ambientale

Art. 41 – Aree a verde urbano non edificabili

Art. 42 - Orti urbani

Capo IV. Il patrimonio infrastrutturale in sede fisica - La conservazione e la trasformabilità.

Art. 43 - Le strade pubbliche

Art. 44 – Impianti e servizi tecnologici. Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia

Art. 45 - Il trasporto di energia

Capo V. Gli impianti fissi delle telecomunicazioni-La nuova costruzione.

Art. 46 - Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per telefonia mobile.

Art. 47 – Disposizioni specifiche per i tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti.

Titolo IV. Il territorio aperto

Capo I - Le regole per l'utilizzazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali -La conservazione e la trasformabilità.

Art. 48 - Territorio aperto

Art. 49 – Riserva naturale di Pietraporciana

Art. 50 – Geotopo delle balze di travertino

Art. 51 – Ambito della dorsale

Art. 52 - Parchi e giardini storici

Art. 53 – Allineamenti arborei di pregio

- Art. 54 - Aree con sistemazioni agrarie storiche
- Art. 55 – Nuclei, complessi ed aggregati rurali storici
- Art. 55 bis – Aree di pertinenza di nuclei, complessi ed aggregati rurali storici
- Art. 56 - Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- Art. 57 - Aree archeologiche vincolate
- Art. 58 - Aree di interesse archeologico
- Art. 59 – Ambiti da sottoporre a recupero ambientale
- Art. 60 - Strade vicinali e tratti persistenti di percorsi fondativi
- Art. 61 - Percorsi territoriali di interesse storico paesistico
- Art. 62 – Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto

Capo II. La trasformabilità e la conservazione

- Art. 63 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.
- Art. 64 - Serre temporanee e serre con copertura stagionale
- Art. 65 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali
- Art. 66 – Aree a prevalente funzione agricola
- Art.67 – Aree a prevalente funzione agricola delle crete
- Art. 68 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva
- Art. 69 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro
- Art. 70 - Boschi
- Art. 71 - Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto
- Art. 72 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 3 del DPGR 9 febbraio 2007 n° 5/R)
- Art. 73 - Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal programma aziendale (art. 4 del DPGR 9 febbraio 2007 n° 5/R)
- Art. 73 bis - Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime (art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n° 5/R)
- Art. 73ter – Servizi veterinari connessi alla attività agricola e alla zootecnia

Titolo V. Disposizioni particolari, finali e transitorie

Art. 74 - Manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n° 5/R)

Art. 74 bis – Annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n° 5/R)

Art. 75 - Le piscine

Art. 76 - Le recinzioni

Art. 77 – Campi da tennis

Art. 78 – (Abrogato)

Art. 79 – Aree ecologiche

Art. 80 – Aree per servizi e attrezzature di utilità collettiva

Art.81 – Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi

Art. 82 – Poteri di deroga

Titolo I Disposizioni generali

art. 1- ***Contenuti ed articolazioni del RU.***

1) Ai sensi della LR n. 1/2005, il Regolamento urbanistico (RU) attua, precisa e dettaglia le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano strutturale, anche avvalendosi di quanto previsto dal secondo comma dell'art. 8 delle norme del medesimo piano strutturale.

2) Il regolamento urbanistico contiene anche la disciplina degli aspetti paesaggistici ed ambientali in conformità alla disciplina regionale di tutela paesaggistica ed individua - ai sensi della LR n. 1/2005 - le aree e le fattispecie in cui il mutamento di destinazione d'uso è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA), anche in assenza di opere.

art. 2 – ***Elaborati.***

1) Il regolamento urbanistico del Comune di Sarteano è costituito dai seguenti elaborati:

Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio:

Elaborato 1 - Relazione geologica di fattibilità

Il territorio aperto:

Elaborati da 2 a 19 – Tavv. 1 - 18, scala 1/5.000.

Beni storico architettonici:

Elaborati Tav. A/nord e Tav. B/sud scala 1:10.000 P.T.C.P. – Centri, aggregati e B.S.A.

Aree Urbane e Centri Abitati:

Elaborati da 20 a 26 - Tavv. 1- 4 e tav. 6, scala 1/2.000; tav. 5 scala 1/1000

Elaborato 27 - Relazione

Elaborato 28 - Norme

art. 3 - ***Le funzioni***

1) Ai sensi dell'art. 59 della LR n. 1/2005, sono definite le seguenti funzioni, in articolazione di quelle elencate al comma 1 dello stesso art. 59:

1 - residenziale

2 - industriale e artigianale

2.1 - artigianale di servizio

2.2 - artigianale in genere

2.3 - industriale

3 - commerciale

3.1 - esercizi di vicinato

3.2 - medie strutture di vendita

3 bis - commerciale all'ingrosso e depositi

4 - turistico-ricettive

4.1 - alberghiere

4.2 - extralberghiere

5 - direzionali

6 - di servizio

6.1 - culturali e formative

6.2 - di interesse generale

7 - agricole e funzioni connesse ai sensi di legge

2) Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.

3) L'ammissibilità di ogni intervento di cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero delle unità immobiliari è subordinata alla verifica dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione e del carico urbanistico ed in particolare al soddisfacimento degli standards relativi al parcheggio, con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso quando questi ricadono all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 28, e con esclusione dei casi di frazionamento o cambio della destinazione d'uso per attività commerciali,

artigianali, direzionali, turistico ricettive quando ricadono all'interno dei tessuti consolidati di cui all'art. 29.

3bis) Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

- la destinazione finale deve essere tra quelle consentite dal RU nei singoli ambiti di trasformazione o nelle specifiche aree di trasformazione;
- il tipo di intervento edilizio da effettuare non ecceda quello previsto nei singoli ambiti di trasformazione o nelle specifiche aree di trasformazione urbanistica;
- nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le trasformazioni edilizie siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati;
- gli standard minimi richiesti dalla destinazione finale siano soddisfatti.

4) Le unità immobiliari a destinazione residenziale non agricola di nuova costruzione o risultanti da frazionamento o cambio di destinazione d'uso non possono avere di norma superficie utile abitabile, così come definita dal Regolamento Edilizio Comunale, inferiore a 40 mq nei centri abitati e nei centri abitati minori ed a 60 mq nel territorio aperto. Tale superficie è determinata secondo le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale;

5) Sono da considerare, ancorché senza opere, i mutamenti di destinazione d'uso realizzabili senza necessità di titolo abilitativo esclusivamente quelli che non comportano aggravio degli standard urbanistici. Per gli aspetti procedurali e la documentazione necessaria si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

6) La destinazione d'uso agricola comprende la residenza rurale, gli annessi agricoli (cantine, fienili, ecc.) e le funzioni connesse ai sensi di legge quali:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile;
- b) quelle qualificate come agricole o connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- c) quelle relative alle attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;

d) quelle relative alle attività faunistico-venatorie e di allevamento.

art. 4 - *Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni*

1) Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 11 e 13 della LR n. 1/2005 nonché il DPGR 09.02.2007 n. 4/R.

2) Sono da assoggettare a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla LR 10/10 gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della LR n. 1/2005. Per i piani attuativi valgono le condizioni di cui all'art. 5 bis della LR n. 10/2010.

3) Nei casi di cui all'art. 5 della LR n. 10/2010, si dovrà procedere alla Valutazione Ambientale Strategica o alla Verifica di assoggettabilità secondo le procedure riportate in detta legge.

4) Nei casi di cui all'art. 15 della LR n. 56/2000 e s.m.i. si dovrà procedere alla Valutazione di incidenza.

5) Nei casi di cui all'art. 43 della LR n. 10/2010, con le esclusioni di cui all'art. 44 di detta norma e nei casi di cui all'art. 15 comma 1 della LR n. 56/2000 e s.m.i. si dovrà procedere con la Valutazione di Impatto Ambientale.

art. 5 - *Organizzazione dei tempi.*

1) Per il perseguimento delle finalità di cui al secondo comma dell'art. 70 delle norme del Piano Strutturale, il RU definisce nel capoluogo la localizzazione:

- delle strutture scolastiche, dei principali esercizi commerciali esistenti e di progetto, ivi compresa la media struttura di vendita, dei servizi socio-sanitari e di quelli di interesse comune, lungo la direttrice stradale di progetto alternativa all'asse stradale interno all'abitato. Lungo tale direttrice ed in corrispondenza delle strutture sopra elencate, sono inoltre previsti i parcheggi e le fermate dei mezzi di trasporto pubblico di livello territoriale.

art. 6 - *Modalità di attuazione.*

1) Le previsioni del presente RU si attuano:

a) mediante strumenti urbanistici attuativi così come definiti dall'art. 65 della LR n. 1/2005;

b) mediante intervento diretto così come definito dalla LR n.1/2005.

2) Lo strumento urbanistico attuativo è obbligatorio per le aree perimetrare con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/2.000, 1/5.000 del RU e nei casi di cui al Titolo V delle presenti norme; in tutti gli altri casi è ammesso l'intervento diretto.

3) I contenuti dei diversi strumenti urbanistici attuativi sono quelli specificati nella legislazione vigente.

Titolo II. Le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio

Capo I- La tutela e la conservazione.

art. 7- La difesa del territorio agricolo.

- 1) Sono classificate difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, acquidocci rivestiti in pietra.
- 2) E' fatto obbligo ai proprietari il mantenimento e il recupero delle suddette opere. Sono sempre ammesse modeste modifiche per migliorare e razionalizzare accessi e colture purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali presenti.
- 3) Nei casi di degrado avanzato e perdita di funzionalità di tali sistemazioni, ogni trasformazione è subordinata a progetti che prevedano equivalenti opere di contenimento e di regimazione delle acque superficiali.
- 4) E' fatto divieto di tombamento e riduzione d'alveo del reticolo idraulico minore con esclusione dei fossi campestri.

art. 8 - Le tutele geologiche.

- 1) Le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico sono subordinate alla classificazione ed alle prescrizioni di fattibilità. L'individuazione del rischio dipende dalla classificazione di pericolosità, contenuta nelle tavv. G1 – G2 di P.S., cui concorrono fattori diversi: instabilità per frana, processi erosivi, caratteristiche geotecniche dei materiali interagenti sull'opera, amplificazione sismica.
- 2) In tutto il territorio, per realizzare sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali), indipendentemente dalla classe di pericolosità, dovrà essere calcolata la pendenza idonea per evitare alterazioni delle attuali condizioni geomorfologiche, con particolare attenzione al caso di pendii interessati da accumuli detritici.

art. 9 - Il reticolo idraulico minore. Acque superficiali.

- 1) Si identificano come appartenenti al reticolo idraulico minore tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia sponda, aventi una denominazione propria e gli impluvi caratterizzati da morfologia fluviale ben distinta dalle aree laterali, segnati da filari di alberature o da opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti).
- 2) Sono esclusi i tratti e gli impluvi, spesso identificati solo come confine particellare, privi di vegetazione riparia che costituiscono semplici capifossi delle scoline campestri e che svolgono esclusivamente funzione di raccolta delle acque degli impianti agricoli dai quali sono indifferenziati. Come tali sono classificabili nella categoria delle microregimazioni idrauliche funzionali alle difese del territorio.
- 3) In attuazione della legge 36/94 per garantire la salvaguardia del reticolo idraulico minore, si stabilisce una fascia di rispetto della larghezza di 10 mt dalle sponde dei corsi d'acqua con applicazione dell'art. 76 lett. f del R.D. 523/1904. Tale fascia si misura dal confine demaniale riportato sulle mappe catastali per ciascun corso d'acqua.
- 4) Sono vietate di norma la tombatura e le modifiche dei corsi d'acqua, della rete idraulica minore e variazioni della morfologia circostante, diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole.
- 5) Dalle precedenti disposizioni sono esclusi gli elementi del microreticolo per i quali spetta ai proprietari la cura e l'onere degli interventi di manutenzione e miglioramento del deflusso.
- 6) L'ambiente della vegetazione ripariale (alberature) è vincolato per una fascia della larghezza massima di 150 metri dalla sponda e comunque escludendo i coltivi agricoli.

art. 10 – *Il bacino idrotermale*

1) Con riferimento alle tavv. E1 – E4 di P.S. all'interno della zona perimetrata come A (area di emergenza delle acque termali) e D (area di alimentazione dell'acquifero sabbioso) si applicano i divieti e le limitazioni di cui all'art. 13, comma 1, punto b (zona di rispetto) delle presenti norme.

2) Con riferimento alle tavv. E1 – E4 di P.S. all'interno delle zone B e C (aree di alimentazione del bacino termale e calcareo) ad elevata vulnerabilità si applicano i divieti e le limitazioni di cui all'art. 13, comma 1, punto b (zona di rispetto) e punto c (zona di protezione) delle presenti norme.

Gli interventi ammessi nella zona di protezione devono essere compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dell'acquifero rilevate con specifici stufi idrogeologici condotti con le metodologie descritte nel PTC della Provincia di Siena, dimensionati secondo la tipologia e la scala dell'intervento (allegato 1 del PTC)

art. 11 – *Salvaguardie idrauliche*

1) Con il superamento della disciplina della DCR 230/94 il Regolamento Urbanistico di Sarteano (R.U.) recepisce le misure di salvaguardia della D.C.R. 12/2000 (art. 45). Con il superamento della disciplina della DCR 230/94 il nuovo Strumento Urbanistico di Sarteano (R.U.) recepisce le misure di salvaguardia della Legge Regionale 12/2000 confermando integralmente i contenuti di cui

all'art.75	Salvaguardie ambito A1
all'art.76	Salvaguardie ambito A2
all'art.77	Salvaguardie ambito B
all'art.78	Riduzione impermeabilizzazione superficiale
all'art.79	Disposizioni attuative

1 - **Salvaguardia degli ambiti fluviali**

Le prescrizioni e i vincoli contenuti nel PIT hanno assunto valore di salvaguardia ai sensi dell'art.11 della Legge Regionale 5/95 mentre le direttive hanno conservato la loro efficacia con l'approvazione del PTC provinciale che di fatto

conferma la disciplina della DCR 230/94.

Si applicano ai corsi d'acqua elencati qui di seguito (punto b, comma 2 dell'art.65 della DCR 12/2000). I relativi ambiti sono graficizzati nelle Tavole E1 – E4 del Piano Strutturale.

-	Torrente Astrone e Astroncello	AB
-	Fosso di Cetona	A
-	Fosso di Gragnano e Fico	AB
-	Fosso Granaoli, Fosso Caciaco e Fosso della Nuta	A
-	Fosso La Foscola	A
-	Fosso La Gonzola	A
-	Fosso Miglia	AB
-	Vena Molin di Martello e Fosso della Foce	AB
-	Fiume Orcia	AB
-	Fosso di Oriato e della Monticchia	AB
-	Fosso di Pian del Vescovo o della Faggeta	A
-	Fosso del Sorbo	AB
-	Fosso al Tazza	A

2) Salvaguardia per l'ambito A1

Si applicano agli interventi ricadenti nell'ambito di "assoluta protezione" corrispondente agli alvei, golene, argini nonché alle aree comprese nelle due fasce di larghezza di metri 10 adiacenti al corso d'acqua misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, della sponda.

Nell'ambito A1 le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le D.I.A, le autorizzazioni per esercizio di attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e attuativi e loro varianti, gli accordi di programma e le conferenze ex art.3bis della Legge 441/1987, non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e trasformazioni morfologiche di carattere

idraulico.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le prescrizioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale, e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

3) Salvaguardia per l'ambito A2

Si applicano agli interventi nell'ambito di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione" riferite a tratti significativi del corso d'acqua avente larghezza superiore a 10 metri misurata fra i piedi esterni degli argini o, in mancanza, fra i cigli di sponda.

Tale ambito corrisponde alle due fasce esterne a partire dall'ambito A1 aventi larghezza pari a quella del corso d'acqua, definita come nella DCR 12/2000 fino ad un massimo di metri 50 e comunque non inferiore a m 10 nel PTC della provincia di Siena e si applica quando la sezione fluviale è in sicurezza con $T_r=200$ anni.

Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4 dell'art.76 della DCR 12/2000 mentre gli interventi di cui al comma 6 dell'art.76 sono soggetti a verifiche sulle condizioni di rischio o legati a fenomeni di esondazione e ristagno o condizionati alla contemporanea applicazione di interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche dell'intervento e purchè si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

Tali interventi sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione primaria e saranno coperti da garanzia per la loro effettiva realizzazione.

4) Salvaguardia per l'ambito B

Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua, e che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti

Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda, e si riferiscono ai corsi d'acqua di rilevanza idraulica ("AB" nell'elenco). Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti d'incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata, comunque non oltre la distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

La Provincia di Siena attraverso il PTC ha ridefinito l'ambito B:

nelle aree di futura espansione come limite estremo di spandimento della Q_{max} con $Tr = 200$ anni quando non si verifichi il contenimento di tale portata nell'alveo come nel caso dell'ambito A2.

nelle aree già urbanizzate per gli insediamenti esistenti dovranno essere predisposte adeguate opere di protezione e salvaguardia attive (casce di espansione) o passive (arginature) in funzione delle quali sarà ridefinita l'estensione dell'ambito B la cui distanza dall'ambito A1 sarà pari a quella del corso d'acqua e comunque non inferiore a 50 metri (nel caso di protezioni passive).

L'applicazione delle misure di salvaguardia non riguarda più gli interventi soggetti a concessione, autorizzazione, ecc... ma le nuove previsioni degli Strumenti Urbanistici generali e delle loro varianti in zone C, D, F attrezzature generali esclusi i parchi, nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche.

Non si applica alle nuove previsioni in tali aree per incrementi di superficie coperta fino a 500 mq, ovvero alle modifiche di previsioni esistenti (P.A.) fino a 200 mq.

Le misure di salvaguardia sono estese inoltre alle altre zone omogenee quando le nuove previsioni comportano un incremento di superficie coperta ≥ 500 mq

Le nuove previsioni possono essere approvate se si verifica l'esistenza delle tre seguenti condizioni:

si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico

si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito B

si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico – idraulica con piena di riferimento Q_{max} con $Tr = 200$ anni, verificando la portata smaltibile nella sezione fluviale del tratto di corso d'acqua interessato. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello Strumento Urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con $Tr=200$ anni e le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni ed i centri abitati vicini. Tali interventi di regimazione non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere e saranno correlati con le opere realizzate o previste nei piani dei comprensori di bonifica al cui interno eventualmente sia collocato il corso d'acqua interessato. Gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere contestuali alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali e si potrà tenere conto, anche per l'individuazione del rischio, degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli Strumenti Urbanistici vigenti di altri comuni e nei piani di altri organismi (Consorti di Bonifica, Autorità di Bacino), mantenendo la necessaria contestualizzazione.

5) Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Su tutto il territorio comunale le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono essere compensate mediante:

- il **mantenimento del 25%** della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento delle acque meteoriche con le modalità naturali preesistenti;
- **tipologia** dei materiali di rivestimento e costruttivi di parcheggi e viabilità idonea all'infiltrazione delle acque meteoriche.
- opere di **autocontenimento** quando non si verifichi l'ufficiosità delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto.

art. 12 -*Disposizioni attuative delle misure di salvaguardia*

1) Non sono soggette alle presenti salvaguardie le concessioni ed autorizzazioni ai sensi del capo IV della Legge 47/1985.

2) Non sono soggetti alle presenti norme i tratti dei corsi d'acqua in elenco tombati precedentemente all'entrata in vigore della delibera del Consiglio Regionale n. 12/2000 nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento dell'intervento.

3) Nei progetti di interventi prossimi ai corsi d'acqua di cui al punto 1) dell'art. 11 l'individuazione degli ambiti A1 ed A2 sarà effettuata mediante rilievo topografico in scala 1/200 o di miglior dettaglio, con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.

4) Gli attraversamenti di qualsiasi natura, ammissibili secondo il disposto del comma 2, art. 11, non potranno ridurre la sezione idraulica preesistente.

5) Definizioni ai soli fini idraulici:

- per **nuova edificazione** si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi, con esclusione di sopraelevazioni di edifici esistenti oltre 2 metri dal piano campagna e di demolizioni con ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente senza aumento di volume;
- non sono considerati **nuova previsione** in ambito B incrementi di superficie coperta inferiori a 500 mq per gli strumenti urbanistici generali e loro varianti e inferiori a 200 mq per gli strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
- sono considerati **manufatti di qualsiasi natura** tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquacoltura;
- sono considerate trasformazioni morfologiche esclusivamente le modifiche

del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

art. 13 - ***Protezione delle risorse idriche***

1) -Le aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di acquedotto pubblico risultano definite dal Decreto Legislativo n.152 dell'11.05.1999 che sostituisce gli articoli 4, 5, 6 e 7 del DPR n. 236/88. Sono previste le seguenti zone:

a-Zona di tutela assoluta, di raggio pari a 10 metri dal punto di captazione o derivazione: deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio

b-Zona di rispetto: in assenza della individuazione da parte della Regione, essa è costituita dall'area riportata nelle tavv. E1 – E4 del Piano Strutturale intorno al punto di captazione o derivazione. In tale zona sono vietati:

- dispersione di acque reflue e fanghi,
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi,
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione che tenga conto della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici,
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali, strade e parcheggi,
- aree cimiteriali,
- apertura di cave,
- apertura di pozzi,
- gestione di rifiuti,
- stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose,
- centri di raccolta e di rottamazione di autoveicoli,
- pascolo e stabulazione di bestiame e fertirrigazione.

Per tali insediamenti ed attività, se esistenti, si dovrà provvedere al loro allontanamento o garantire la loro messa in sicurezza.

c-Zona di protezione: nelle aree classificate a vulnerabilità elevata sono consentiti insediamenti ed attività con prescrizioni e limitazioni sulla base di

specifici studi idrogeologici.

d- Criteri di individuazione e di gestione delle aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti: le norme di cui ai precedenti punti **a**, **b** e **c** sono transitorie fino all'applicazione della normativa prevista dal PTC della provincia di Siena, contenuta nell'allegato 2 agli articoli 4 e 5 .

2) -All'interno delle zone di protezione sono compresi i perimetri delle “**zone di riserva**” individuate ai sensi dell'art. 102 del Testo Unico 1775/1933. Prelievi di acque per uso non pubblico non sono di norma consentiti.

3) Purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico è richiesto per gli usi non potabili -ove possibile- l'approvvigionamento autonomo anche parziale dei nuovi insediamenti.

4) In tutto il territorio comunale, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici è soggetta ad attestazione di conformità e lo spandimento di reflui zootecnici e vegetali sono soggetti ad autorizzazione obbligatoria e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

5) La realizzazione di nuovi pozzi nel rispetto del comma 2 del presente articolo è subordinata alla, oltre al nulla osta regionale, ad attestazione di conformità che contenga prescrizioni sulle modalità di isolamento superficiale, la separazione delle falde, il corretto uso dei fluidi di circolazione durante la perforazione e il mantenimento dell'equilibrio di ricarica della falda.

6) Si intendono fatte proprie le norme di cui all'art. 10.1 “Acqua” della disciplina del PTCP. vigente in quanto applicabili e applicate su tutto il territorio comunale di Sarteano secondo l'articolazione prevista da detta disciplina provinciale in “aree sensibili di classe 1” e “aree sensibili di classe 2”, di cui ai commi rispettivamente 10.1.2 e 10.1.3, perimetrare nella tav. ST_IG_1 “Carta della sensibilità degli acquiferi”.

Capo II-La trasformabilità

art. 14 - Fattibilità geologica

1) Le previsioni di trasformazione relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture e interventi di sostituzione vengono accompagnate dalle valutazioni di fattibilità geologica e relative prescrizioni contenute nella classificazione di fattibilità.

Si è ritenuto opportuno adottare la classe 3a, intermedia fra 2 e 3, in modo da meglio precisare e anticipare i “normali vincoli” relativamente a condizioni di pericolosità medio bassa.

a) Classe 1 Corrisponde a previsioni che non hanno incidenza geologica in quanto realizzabili senza modifiche morfologiche, ambientali, senza incrementi di carico sul terreno e senza interferenze con il regime idrogeologico ed idraulico delle acque.

b) Classe 2 Corrisponde a previsioni ed interventi compatibili con la situazione attuale di stabilità, con le caratteristiche meccaniche dei terreni e con il buon regime delle acque, ciascun progetto esecutivo si dovrà basare su apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nelle indagini di P.R.G.

c) Classe 3a Corrisponde a previsioni ed interventi che inducono un non rilevante impatto geologico e le cui modalità esecutive, comprese le opere sistematorie, sono solo da precisare con il concorso obbligatorio di accertamenti geognostici. Tali accertamenti sono prescritti in fase di strumento urbanistico attuativo o dovranno accompagnare il progetto quando è previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Classe 3 Corrisponde a previsioni ed interventi con sicura interazione geologica o ambientale ma quantificabile solo con verifiche. Tipologie e modalità esecutive delle previsioni sono subordinate ad approfondimenti contestuali alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi o alla progettazione per gli interventi diretti; le relative verifiche contengono le indicazioni sulle fondazioni e sulle opere sistematorie e sulle misure di sicurezza nei confronti del rischio

idraulico per malfunzionamento delle fogne o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali prescrittive per il rilascio della concessione edilizia o altro titolo richiesto dalle norme vigenti.

Sono comprese in questa fattibilità le aree inondabili con $tr=200$ anni (ambito B) individuate nello studio idraulico di supporto al presente R.U., aventi una previsione di battente idraulico minore o uguale a 0,25 m .

In queste aree le previsioni edificatorie sono realizzabili solo dopo la realizzazione delle opere delle opere di sistemazione del Torrente Oriato (Intervento Tipo B delle schede di fattibilità geologica) ovvero, in alternativa, mediante la realizzazione delle seguenti opere (Intervento tipo A delle schede di fattibilità geologica):

La realizzazione di opere di messa in sicurezza attraverso il rialzamento degli edifici che tenga conto di un battente idrico medio pari a 0,25 m, ed un franco di sicurezza di almeno 0,50 m. Il volume idrico sottratto dovrà essere compensato.

I parcheggi dovranno essere costituiti da materiale drenante e dovranno essere dotati di apposita segnaletica che indichi il rischio di esondazione.

E' fatto divieto di realizzare volumi interrati se non per locali tecnici nei quali non si preveda la permanenza continuativa di persone e addetti. La soglia di ingresso dovrà essere posta a quota superiore al battente idrico di 0,25 m con ulteriore franco di 0,50m.

e) Classe 4 Corrisponde a interventi ricadenti nelle classi 4 e 4i di pericolosità.

In Classe 4 di pericolosità geologica sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.21, categorie e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e13, e16, e17, e18, e19, le trasformazioni urbanistico-edilizie di cui all'art.25, categorie t8, t9, t12, le serre a copertura stagionale di cui all'art.65, i manufatti precari di servizio di cui all'art.76, subordinatamente alla realizzazione di progetti delle opere necessarie alla bonifica delle situazioni di dissesto e alla messa in sicurezza degli edifici, previa esecuzione di indagini geologiche estese all'intera area interessata da instabilità.

In classe 4i di pericolosità idraulica sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.21, categorie e1, e2, e3, e4, e5, e6,

e7, e8, e11, e12, e13, e16, 17, e18, e19, le trasformazioni urbanistico-edilizie di cui all'art.25, categorie t2, t3, t4, t5, t7, t8, t9, t12, t14, t15, subordinatamente alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto al massimo battente registrato. Per gli edifici esistenti soggetti a strumento urbanistico attuativo, le funzioni abitative o altre funzioni che comportino la presenza di persone per una durata superiore a quattro ore/giorno, dovranno svolgersi in sicurezza con un franco del piano di calpestio di 50 cm. rispetto al massimo battente di esondazione registrato.

Sono comprese in questa fattibilità le aree inondabili con $t_r=200$ anni (ambito B) individuate nello studio idraulico di supporto al presente R.U., aventi una previsione di battente idraulico maggiore a 0,25 m . le previsioni edificatorie in queste aree sono realizzabili solo dopo la realizzazione delle opere di regimazione idraulica del Torrente Oriato (Intervento Tipo B delle schede di fattibilità geologica) .

2) Per le previsioni relative a quelle categorie di intervento ammissibili come generica potenzialità ma non quantificabili e non puntualmente individuabili in cartografia, la fattibilità risulta dalla griglia categoria di intervento/pericolosità, che costituisce l'appendice B delle presenti norme. I relativi progetti dovranno essere comunque obbligatoriamente accompagnati da relazione geologica di fattibilità che confermi o modifichi motivatamente la classificazione risultante dalla suddetta griglia ed assegni le relative prescrizioni.

3) Gli interventi consentiti dalle norme di attuazione sugli edifici esistenti nel tessuto consolidato e descritti nel paragrafo precedente non sono agevolmente individuabili in cartografia edificio per edificio; considerando la categoria di intervento che produce la massima interferenza geologica fra quelle consentite per ogni edificio è predisposta una TABELLA sinottica (vedi appendice b alle presenti norme) che consente di attribuire la classe di fattibilità in base alla pericolosità dell'area (vedi Tavole G1 – G7 del Piano Strutturale). Relativamente e solamente a tale classificazione , si specifica che non si riferisce alle nuove previsioni ed è esclusa la pericolosità idraulica PI3 e PI4 per la quale si applicano le relative

norme già descritte.

4) Sulla base della connessione fra categorie di intervento e livelli di rischio sono state definite le prescrizioni generali applicabili di volta in volta e riportate nelle schede di fattibilità.

a - INDAGINI GEOGNOSTICHE. In applicazione del D.M. 11.03.1988 sono obbligatorie per tutti i nuovi edifici con volumetria maggiore di 300 mc. Commisurata con l'estensione, il carico e la natura del terreno, l'indagine dovrà certificare stratigrafia, piezometria a fini geotecnici e parametrizzazione geotecnica del terreni.

b - SUI VERSANTI l'indagine di cui al punto a dovrà essere estesa con verifiche di stabilità nello stato naturale ed in quello di progetto comprendendo gli aspetti sismici

b1. PER LE VIABILITA' il progetto dovrà contenere le indicazioni di sistemazione delle scarpate e degli eventuali consolidamenti.

c - PROFONDITA' DELLA FALDA a protezione della risorsa idrica. Sulla base della tipologia del progetto e della situazione idrogeologica si dovrà verificare profondità ed oscillazione della falda mediante piezometri a tubo aperto e/o Casagrande. I locali interrati dovranno mantenere un franco di 0,50 metri dal livello massimo della falda contenuta in acquifero granulare. A tal fine non vengono classificati acquiferi i corpi idrici superficiali contenuti nei terreni argillosi.

d - TERRENI DI RIPORTO. Si dovranno preliminarmente accertare spessore e composizione delle discariche e certificare l'idoneità o la necessità di bonifica con apposito progetto. Per le colmate di aree depresse dovranno essere impiegati esclusivamente materiali naturali.

e - MICRORETICOLO. Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno essere accompagnati da specifico progetto per mantenere e/o restituire efficienza e funzionalità al sistema naturale, e minimizzare l'impermeabilizzazione.

f - SMALTIMENTO DELLE ACQUE. I progetti dovranno contenere elaborato specifico indicante le superfici impermeabilizzate, i recapiti in fognatura o al suolo con analisi quantitativa del flusso idraulico e del le sue modifiche indotte dall'intervento e le necessarie soluzioni per la modulazione dell'incremento delle acque canalizzate. Ciò al fine di rendere le immissioni compatibili alla capacità delle reti naturali ed artificiali e per l'eventuale utilizzo delle opere di normalizzazione del flusso idrico come riserva idrica estiva.

g - QUOTA DI SICUREZZA. Gli interventi ricadenti in aree colpite da episodi storici di esortazione e/o ristagno, dovranno assumere, obbligatoriamente per le funzioni residenziali, come quota del piano di calpestio del piano abitativo più basso, quello del massimo battente idrico, con un ulteriore franco di 0,30 - 0,50 metri.

Analogamente per gli ingressi dei locali interrati che potranno essere messi in sicurezza mediante isolamento, ovvero con misure tecniche come porte e paratie stagne eventualmente combinate con rialzamento. Per altri tipi di insediamento si dovrà provvedere con opportune misure almeno per impianti tecnologici, di sicurezza, serbatoi e depositi di sostanze pericolose ed inquinanti.

Con la realizzazione di opere finalizzate al superamento del rischio idraulico, validate dall'Ente di controllo con riferimento al tempo di ritorno, i Progettisti potranno motivatamente superare la prescrizione.

5) Ai sensi delle misure generali di salvaguardia di cui all'art. 36 del PIT e, in particolare, delle prescrizioni di cui ai commi da 3 a 5 del medesimo articolo, non sono consentite 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 m.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 stesso, come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute.

Titolo III. Le regole per l'utilizzazione delle risorse insediative

Capo I. Generalità

art. 15 - Centri abitati

1) Nel presente RU sono individuati i centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 4 del D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285.

2) Sono altresì individuati con apposito perimetro, a meri fini urbanistici, i nuclei, complessi ed aggregati rurali storici di cui all'articolo 55.

3) All'interno dei centri abitati, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal PS per ciascun Sistema, sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia nelle tavv. in scala 1/2000 e 1/1000 con apposito simbolo grafico:

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati;
- Aree di trasformazione urbanistica:
 - a) " " " mediante intervento diretto
 - b) " " " mediante strumento urbanistico attuativo
 - c) “ “ “ mediante piano di recupero;
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti;
- Aree pubbliche per attrezzature e servizi pubblici:
 - a) Aree a verde pubblico e attrezzato
 - b) Parcheggi pubblici;
 - c) Attrezzature scolastiche;
 - d) Attrezzature collettive e di interesse generale;
- Impianti e servizi tecnologici;
- Aree produttive industriali e/o artigianali;
- Aree pubbliche e/o di uso pubblico centrali degli insediamenti;
- Aree a verde urbano non edificabili

4) Il RU distingue, altresì, alle tavole in scala 1/2000 le parti in cui l'attuazione urbanistico-edilizia di previsioni del previgente PRG è in itinere al momento dell'adozione del presente RU.

6) Nei centri abitati e nei centri abitati minori non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 46.

7) All'interno di tali aree la superficie utile abitabile minima per le nuove unità immobiliari residenziali non agricole non può di norma essere inferiore a mq. 45, ai sensi dell'art.3.

art. 16 - *Parametri e standards urbanistici*

1) Al fine della applicazione delle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia , si applicano le seguenti corrispondenze tra le aree in cui è suddiviso il territorio comunale nel presente R.U. e le Zone territoriali omogenee di cui al l'art. 41 quinquies della L. n. 1150/1942:

- Tessuti storici - zona A
- Tessuti consolidati, tessuti incoerenti ed aree di frangia e aree di trasformazione urbanistica mediante intervento diretto- zona B
- Aree di trasformazione urbanistica mediante strumento urbanistico attuativo- zona C
- Aree produttive artigianali e industriali - zona D
- Territorio aperto (esclusa Riserva naturale di Pietraporciana) - zona E
- Aree per attrezzature e servizi pubblici - zona F.

2) L'edificazione e l'urbanizzazione nelle aree in cui le presenti Norme ammettono la trasformazione urbanistico edilizia, è regolata dai parametri e standards di cui al successivo comma 4.

3) Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, salvo quanto previsto al comma 3 dell'art. 3, è prescritta la dotazione di appositi spazi per parcheggio privato, in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 41 sexies della legge

17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, e cioè pari ad almeno un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

4) In riferimento alle varie aree, sono dettati i seguenti standards:

A) insediamenti residenziali e turistico ricettivi:

- istruzione mq.4,5/ab
- attrezzature collettive mq.3,5/ab
- verde pubblico mq.12,5/ab
- parcheggi pubblici mq.3,5/ab

B) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti. In particolare la superficie destinata a parcheggi non può essere inferiore a mq.40/100 mq di superficie utile.

C) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi; per i tessuti storici (zona A), per i tessuti consolidati, per i tessuti incoerenti ed aree di frangia e per le aree di trasformazione urbanistica mediante intervento diretto(zona B) tali quantità sono ridotte alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative;

per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standards, le dotazioni di cui all'art. 10 della delibera del Consiglio Regionale n. 137 del 25.5.99 e quindi:

a) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza degli edifici stessi, nella misura stabilita dal comma terzo del presente articolo in conformità dell'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.89, n. 122 (sostitutivo dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942), maggiorato degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la sosta di relazione, nelle seguenti misure:

- esercizi commerciali di vicinato: mq.1,00/1,00 mq di sup. di vendita, ridotto del 30% all'interno dei Tessuti storici;

- medie strutture di vendita: mq.1,50/1,00 mq di sup. di vendita più mq.1,00/1,00 mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività complementari a quella commerciale.

I raccordi viari relativi alle medie strutture di vendita devono rispettare le disposizioni dell'art. 9, comma secondo, della delibera del Consiglio Regionale n. 137 del 25.5.99.

D) insediamenti a carattere turistico ricettivo e di ristorazione (tale standard assorbe quello di cui al 3° comma dell'art. 3):

- un posto macchina per ogni camera
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

5) Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

6) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

7) In tutto il territorio comunale sono consentiti interventi di sistemazioni esterne per la creazione di superfici di parcheggio. Le pavimentazioni di tali spazi devono essere realizzate con materiali drenanti. Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di parcheggi contenute nelle presenti Norme in riferimento alle singole aree.

8) Ai fini del calcolo dei volumi non sono computati i locali esistenti o di nuova realizzazione destinati a spazi di parcheggio, purchè interrati o seminterrati e nei limiti degli standards di cui al presente articolo, comunque in quantità tale da garantire almeno un posto auto per ogni unità immobiliare residenziale servita.

9) Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 02/04/1968. In tutto il territorio comunale, nella

realizzazione di nuove costruzioni o negli ampliamenti, deve essere rispettata tra fabbricati la distanza minima assoluta di 10.00 m. tra pareti finestrate e di 6,00 m tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale:

- la possibilità di costruire in aderenza
- le distanze minori esistenti.

Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti con altezza inferiore a 3,00 m. e destinate ad usi accessori (garage, centrali termiche, etc.).

Per distanza tra edifici, di cui ai periodi precedenti, si rimanda alle definizioni del Regolamento Edilizio.

10) Le fasce di rispetto stradale sono disciplinate dalle norme vigenti. Dove non specificatamente indicato nella cartografia, la distanza minima dei fabbricati dal confine stradale dovrà essere pari a ml. 5,00 per edifici prospicienti strade con larghezza fino a ml. 7,00 e pari a ml. 7,50 per strade di larghezza oltre 7,00 ml. In caso di edifici preesistenti è prescritto il mantenimento dell'allineamento.

art. 17 - *La classificazione del patrimonio edilizio esistente*

1) Il RU, sulla base della rilevazione mediante schedatura condotta sul patrimonio edilizio urbano e rurale presente nel territorio comunale, secondo i contenuti prescritti al 2 comma dell'art. 53 delle Norme del PS, definisce la classificazione degli edifici ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, così come definiti dalla LR n. 1/2005.

2) Sono distinte le seguenti classi di immobili, definite dalla valutazione combinata del rapporto con il contesto e della qualità architettonica contenuta nelle schede di rilevazione che fanno parte integrante del presente RU:

qualificante - rilevante valore: **classe I**, edifici vincolati ai sensi del titolo I del D. Lgs. 42/2004 di particolare interesse storico-architettonico;

qualificante - valore: **classe II** , edifici di interesse storico architettonico;

classe III , edifici di interesse morfo-tipologico individuati solo all'interno delle aree urbane;

neutro - scarso valore: **classe IV**, edifici di scarso interesse architettonico compatibili con il contesto insediativo;

contrastante - nullo valore: **classe V**, edifici di nullo interesse architettonico non compatibili con il contesto.

3) Sono classificati di classe I gli edifici di rilevanza storica e culturale e di peculiarità tipologica e morfologica. Vi rientrano gli edifici ed i complessi che assumono, per integrità e conservazione degli elementi originari, un particolare valore di testimonianza storica e architettonica, nonché di connotazione dell'ambiente urbano e dell'assetto paesistico e territoriale, costituendo pertanto, unitamente alla pertinenza nelle aree urbane e centri abitati e alla pertinenza paesaggistica di cui all'art. 62 nel territorio aperto, articolazione del patrimonio edilizio avente valore di invariante strutturale del PS. Alla cinta muraria di Sarteano, anche quando non distinguibile in cartografia in quanto interna agli edifici, è attribuita la classe I.

4) Sono classificati di classe II gli edifici generalmente riferibili al catasto toscano fino al catasto italiano di impianto, scarsamente o coerentemente trasformati, e principale connotazione del tessuto urbano. Insieme alle loro pertinenze costituiscono una quota importante degli edifici invariati del PS. Nel territorio agricolo, corrispondono agli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica e nella distribuzione territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.

5) Sono classificati di classe III gli edifici analoghi a quelli di classe II, che per effetto di più consistenti trasformazioni presentano minore rilevanza tipologica ma costituiscono un solido riferimento entro il loro contesto edilizio.

6) Sono classificati di classe IV gli edifici esistenti al 1942 che hanno subito alterazioni irreversibili dei caratteri originali e quelli di formazione successiva, comunque compatibili con l'ambiente costruito, anche se di scarso valore.

7) Sono classificati di classe V gli edifici la cui configurazione intrinseca e il cui rapporto con il contesto siano da considerare detrattori delle qualità dell'ambiente urbano e rurale di riferimento e dei quali è da perseguire la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico edilizi del contesto.

art. 18 - *Edifici di futura realizzazione – Edifici non rilevati*

1) Alle nuove costruzioni, realizzate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento urbanistico e pertanto non identificate in cartografia e non classificate, si applicano gli interventi ammissibili per gli edifici di classe IV con esclusione degli interventi di cui alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14, t6, t10, t11. E' data la facoltà di cui all'art.19, comma primo e secondo.

2) Per gli edifici non rilevabili o comunque non rilevati al momento della schedatura, qualora il soggetto avente titolo non si avvalga della facoltà di cui all'art. 19, comma terzo, sono ammissibili gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4 dell'articolo 20.

3) Periodicamente il Comune “di norma ogni 5 anni”, potrà procedere alla verifica della schedatura ed al suo eventuale aggiornamento.

art. 19 - *Validità della schedatura*

1) Il proprietario - o il soggetto comunque avente titolo - può presentare documentazione di dettaglio sulla consistenza, utilizzazione, caratterizzazione storico-tipologica dell'immobile, al fine di motivare proposte di intervento, anche in difformità dalla classificazione vigente.

2) La stessa documentazione di cui al comma precedente può essere presentata dal richiedente, nell'ipotesi in cui intenda proporre sull'immobile un intervento di rilevante valore sociale e culturale, non consentito dalla classificazione.

3) I due comma precedenti si applicano anche agli immobili non rilevabili o comunque non rilevati al momento della schedatura.

4) In merito alle richieste di cui ai precedenti comma decidono i competenti organi comunali, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

art. 20 - *Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente*

1) Con riferimento alle definizioni contenute negli artt. 78, 79 e 80 della LR n. 1/2005, sono distinti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

e1 - manutenzione ordinaria

e2 - manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore;

e3 - manutenzione straordinaria;

e4 - restauro e risanamento conservativo;

e5 - ristrutturazione edilizia;

e6 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione;

e7- ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale ;

e8- ristrutturazione edilizia mediante demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

e9- ristrutturazione edilizia mediante addizione funzionale di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze;

e10- senza modificazione dell'aspetto esteriore;

e11- rialzamento del sottotetto;

e12- recupero abitativo del sottotetto senza alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde;

e13- chiusura delle logge;

e14- aumento o realizzazione di superfici accessorie;

e15- realizzazione di autorimesse pertinenziali;

e15 bis - parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L. 122/1989;

e16- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola (di cui all'art. 43 LR 1/2005);

e16 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (di cui all'art. 44 LR 1/2005);

e16 ter - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole (di cui all'art. 45 LR 1/2005);

e17- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

art. 21 - *La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente*

1) Ai sensi e per gli effetti della LR n. 1/2005, le opere corrispondenti alle diverse categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 20 sono così definite:

e1- manutenzione ordinaria:

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria e1:

1-il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;

2-la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;

3-il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;

4-il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti;

5- lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;

6- il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;

7- la ricostruzione o le modifiche ad impianti di riscaldamento o condizionamento.

Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietrame a vista, sia interne che esterne.

e2- manutenzione ordinaria con mutamento dell'aspetto esteriore:

opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici quali intonaci, infissi, coperture, rivestimenti, tinteggiature, elementi della facciata, inferriate, gronde e pluviali, pavimenti, che comportano il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono pertanto interventi di manutenzione ordinaria e2, fermo restando quanto previsto dagli articoli 16 e 17 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia):

1-gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 6 della categoria e1 quando comportino mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio;

2-il rifacimento del manto di copertura con sostituzione parziale o totale del piano di posa (compreso eventuali impermeabilizzazione e/o coibentazioni);

3- l'installazione o le modifiche a impianti di riscaldamento o condizionamento diversi da quelli del punto 7 della categoria e1.

e3- manutenzione straordinaria:

opere e 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 e non comportino modificazione delle destinazioni d'uso né frazionamento dell'unità immobiliare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono volti a mantenere la funzionalità e l'efficienza dell'immobile sia sul piano strutturale che dell'aspetto architettonico-funzionale. In particolare, tali interventi potranno rinnovare o sostituire parti anche strutturali dell'edificio.

e4- restauro e risanamento conservativo:

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare, ivi compresa la modifica delle destinazioni d'uso.

e5- ristrutturazione edilizia secondo le classi degli edifici:

In relazione alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 17 delle presenti norme, tali interventi potranno essere realizzati con le seguenti limitazioni:

1- in tutte le classi di edifici, è ammessa la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che ne siano alterati i volumi e le caratteristiche strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;

2 - nei fabbricati di classe II e III di cui all'art. 17, sono consentite opere che comportino modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, limitatamente a lievi alterazioni delle aperture esterne che non comportino interventi su cornici, decorazioni o finiture e/o realizzazione di piccole finestre di superficie massima non superiore a quella superficie minima necessaria a garantire il rapporto

aeroilluminante previsto dal Regolamento Edilizio per servizi igienici e cucine esclusivamente sui fronti secondari, fatti salvi i diritti di terzi;

3 - nei fabbricati di classe III di cui all'art. 17, sono consentite opere che possono comportare modifiche alle strutture orizzontali e verticali, ferme restando le limitazioni contenute al punto 2 in merito alla modifica delle aperture esterne;

4 - abrogato;

5 - in tutti gli edifici, comunque classificati, sono ammessi gli interventi finalizzati all'utilizzazione abitativa del sottotetto ai sensi della legge regionale 5/2010, come disciplinati alla successiva lettera e12 ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante ed alle condizioni espressamente dettate da detta legge regionale. Per il raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo, negli edifici di classe I e II è consentita la sola creazione di aperture a filo tetto fino al rapporto max di 1/30 della falda.

6 - in caso di interventi comportanti il completo rifacimento delle coperture, è consentito altresì, fatta salva la preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità, il rialzamento del piano di posa della copertura con formazione di cordolo perimetrale fino ad un massimo di cm. 30 ove questo sia necessario per motivi strutturali e non comporti alterazioni sostanziali di allineamenti, decorazioni, cornici ecc., provvedendosi al mascheramento del cordolo stesso secondo le soluzioni del paramento esterno.

e6 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione:

interventi di demolizione e fedele ricostruzione, in tutto o in parte, degli edifici quando interessati da eventi straordinari di crollo, incendio, ecc., ovvero quando sia documentata una condizione di degrado non recuperabile con le consuete tecniche di recupero edilizio. Si intende per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico e, nonché con gli stessi materiali o con materiali analoghi, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismiche. Per gli

edifici di classe I è prescritta, oltre alle condizioni di cui al precedente periodo, la fedele ricostruzione dei prospetti.

e7 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione per incompatibilità ambientale.

sono gli interventi nei quali la demolizione totale o parziale sia finalizzata alla eliminazione delle dissonanze desumibili dalla scheda di rilevazione e la ricostruzione sia finalizzata alla armonizzazione con gli elementi di invarianza del contesto prossimo dell'ambiente costruito e/o all'adeguamento alle distanze minime dai confini e/o tra i fabbricati. Ai fini dell'applicazione della disciplina del presente Regolamento Urbanistico, l'intervento si riconduce alla fattispecie di cui all'art. 25, comma 1, punto t7.

e8 - ristrutturazione edilizia mediante demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo complesso edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa localizzazione nel lotto di pertinenza:

nel caso di volumi secondari facenti parte di un medesimo complesso edilizio, ancorché non schedati o schedati in classe IV o V, è ammissibile la demolizione con ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, anche con accorpamento dei volumi, adottando tipologie monopiano e con volume virtuale, come definito dal Regolamento Edilizio, non superiore al 60% del volume virtuale dell'edificio principale esistente, previo progetto unitario esteso all'intera superficie e nel rispetto degli elementi contestuali di ogni singola zona.

La ricostruzione in aderenza non è ammessa quando l'edificio principale è di classe I o II.

e9- ristrutturazione edilizia mediante addizione funzionale di nuovi elementi ai complessi edilizi esistenti, che non configurino aumento delle unità immobiliari, ivi comprese le pertinenze:

secondo i casi specificati nei quadri sinottici di cui agli artt. 35 e 71, è consentito un aumento volumetrico fino ad un max del 5% della superficie utile abitabile,

così come definita dal Regolamento Edilizio, della singola unità immobiliare e sempre che non sia superata una impermeabilizzazione della superficie dell'area di pertinenza pari al 25%, per la realizzazione di locali accessori o per l'ampliamento del locale di cucina o per la realizzazione di verande o per adeguamenti funzionali. Per ogni unità immobiliare è comunque garantito un ampliamento minimo di 5,00 mq. di superficie utile abitabile.

La realizzazione di verande è ammessa su balconi o terrazze esistenti ad esclusione del fronte principale e dei casi in cui non lo consentano le esigenze di tutela paesaggistico-ambientale e storico-culturale.

Non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.

e10 - ristrutturazione edilizia mediante addizione funzionale di nuovi elementi senza modificazione dell'aspetto esteriore:

sono gli interventi di cui alla categoria e9 che non modifichino la sagoma altimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente e/o visibile da strade, spazi pubblici.

e11- rialzamento del sottotetto:

secondo i casi specificati nei quadri sinottici di cui agli artt. 35 e 71, senza modificare la tipologia della copertura, salva la possibilità di eliminazione di cartelle o di sfalsamenti della stessa incongrui con il contesto, e senza creazione di nuove unità immobiliari, è ammesso un rialzamento fino a cm. 120 misurato al filo interno della parete perimetrale e contenuto entro la sagoma planimetrica dell'edificio. Qualora esistano allineamenti orizzontali costituiti da linee di gronda o marcapiani in immobili o parti di essi contigui all'immobile soggetto a trasformazione, è ammessa una tolleranza pari a + o - 20%, esclusivamente finalizzata ad ottenere omogeneità di allineamenti sui fronti prospicienti strade e spazi pubblici o comunque esposti alla pubblica vista.

I limiti di altezza di cui alla presente categoria e11 possono essere superati, non oltre il 50%, quando ciò sia finalizzato alla ricomposizione degli allineamenti delle coperture e delle linee di gronda prospicienti strade e spazi pubblici.

E' inoltre consentita per gli stessi edifici, la realizzazione di terrazze "a tasca" nella copertura esistente, a condizione che la terrazza risulti completamente inglobata nella copertura stessa e posizionata all'interno di una sola falda, arretrata di almeno 1 metro rispetto al filo esterno della facciata ed al colmo, che la sua profondità non sia superiore a ml 2.00, comunque nel rispetto dei principi di tutela paesistico ambientale e storico culturali.

L'intervento di categoria e11 non è ammesso per gli immobili sui quali il rialzamento del sottotetto sia già stato realizzato in base al PRGC previgente.

e12- recupero abitativo del sottotetto senza alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde:

sono gli interventi finalizzati al recupero abitativo del sottotetto ai sensi della LR 5/2010, consentiti per gli edifici a destinazione residenziale con il vincolo di non modificare le altezze del colmo e delle linee di gronda, né le linee di pendenza delle falde.

In tutti gli edifici, comunque classificati, sono ammessi tali interventi finalizzati all'utilizzazione abitativa del sottotetto, ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante ed alle condizioni espressamente dettate dalla legge regionale 5/2010.

Per il raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo, negli edifici di classe I e II è consentita la sola creazione di aperture a filo tetto fino al rapporto max di 1/30 della falda. Sono comunque valide le condizioni di cui all'intervento e5, punto 5.

e13 - chiusura delle logge:

interventi che operano la chiusura delle logge mediante infissi vetrati volti a realizzare ambienti abitabili al servizio delle abitazioni. Tali interventi sono ammessi esclusivamente in fronti non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico o comunque principali e sempre che il progetto prenda in esame l'unità

formale e strutturale dell'intero edificio e siano rispettati i requisiti igienici degli ambienti interessati.

e14 - aumento o realizzazione di superfici accessorie interrato o seminterrato:

interventi in locali interrati o seminterrati così definiti dal Regolamento Edilizio vigente volti ad ottenere spazi per usi accessori che non modificano la sagoma planimetrica dell'edificio e i caratteri formali del fronte principale e/o di quello prospiciente lo spazio pubblico, pertinenti l'unità immobiliare sovrastante e realizzabili con o senza scavo nella proiezione planimetrica dell'edificio stesso con altezza non superiore a m. 2,40. La realizzazione di tali volumi non deve pregiudicare l'assetto statico e costruttivo della struttura e delle fondazioni.

e15 - realizzazione di parcheggi privati:

realizzazione di autorimesse private interrato o seminterrato o al piano terreno degli edifici esistenti nella misura pari a mq. 1,00/10 mc di costruzione,. Tali manufatti non sono computabili ai fini del calcolo del volume esistente e devono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- il piano di copertura deve essere pavimentato a terrazza o sistemato con riporto di terreno vegetale;
- i fronti seminterrati devono essere raccordati con i terrazzamenti eventualmente esistenti con impiego dei materiali del paramento esistente;
- ove l'accesso avvenga da spazi pubblici è vietato l'uso di infisso o anta in lamiera metallica per la chiusura.
- l'altezza netta interna non deve superare mt. 2,40.

La realizzazione delle autorimesse è consentita, secondo i casi specificati nei quadri sinottici di cui agli artt. 35 e 71, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, contenente l'impegno a tempo indeterminato a non mutare la specifica destinazione, e contenente altresì la previsione della sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, pari all'aumento di valore prodotto dalla volumetria realizzata.

Nei casi specificati all'art. 71 per edifici ricadenti in territorio aperto, non applicandosi le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122, riferiti alle aree urbane maggiormente popolate, la realizzazione di autorimesse private è consentita solo a condizione che i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso, sfruttando eventuali dislivelli naturali, senza la realizzazione di rampe per l'accesso né alterazioni del profilo morfologico dei terreni, il piano di copertura sia sistemato con riporto di terreno vegetale, la superficie di calpestio dell'autorimessa non superi i mq 35 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, fermo restando il limite massimo di mq 140 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato.

e15 bis - parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9, comma 1, della L. 122/1989.

la deroga di cui all'art. 9 della L. 122/1989 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di unità immobiliari esistenti in data anteriore al 7 aprile 1989 all'interno del centro abitato ed opera soltanto rispetto alla disciplina di carattere urbanistico edilizio, per cui deve essere garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla realizzazione delle strutture in zona sismica, sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

Le addizioni per realizzare le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, con altezza netta massima pari a mt. 2,40, ancorché non computabili come volumetrie, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal presente RU, in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici,.

e16 - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola:

sono i seguenti interventi, di cui all'art. 43 della LR 1/2005, che risultano consentiti sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, sempreché non

comportino mutamento della destinazione stessa e salvo le condizioni ed i limiti previsti dalle presenti norme per particolari classi di edifici e aree secondo la disciplina di cui all'art. 71:

- a) il restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c) della suddetta legge regionale;
- b) la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della suddetta legge regionale, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito;
- c) la sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui all'articolo 78, comma 1, lettera h) della suddetta legge regionale;
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere b), c) e d) per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per venti anni dalla loro realizzazione.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento di cui al successivo art. 63 e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel regolamento d'attuazione di cui alla DPGR 5/R/2007 i seguenti interventi:

- a) ristrutturazioni urbanistiche;
- b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 43 LR 1/2005;
- c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di

aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, nel regolamento d'attuazione di cui alla DPGR 5/R/2007.

e16 bis - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

sono i seguenti interventi ai sensi dell'art. 44 della LR 1/2005, consentiti nelle zone con prevalente funzione agricola di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola, salvo le condizioni ed i limiti previsti dalle presenti norme per particolari classi di edifici e aree secondo la disciplina di cui all'art. 71:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, ove espressamente previsti dal presente regolamento urbanistico in coerenza con il piano strutturale approvato e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale.

Agli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica la disciplina prevista dall'articolo 45 , commi 1, 2, 3 e 4 della LR 1/2005.

Agli interventi di restauro e risanamento conservativo tale disciplina si applica una tantum.

Agli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, quando relativi a superfici utili lorde (Sul) superiori a 350 mq, si applicano le procedure di cui agli articoli 65 e 73 della LR 1/2005.

e16 ter - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole

sono i seguenti interventi di cui all'art. 45 della LR 1/2005:

- Fermo restando quanto previsto per gli annessi agricoli al comma 6 dell'art. 41 di detta legge regionale, gli interventi che comportano la perdita della

destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della LR 10/79 (Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole), ai sensi dell'art. 4 della LR 64/95 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola) e ai sensi dell'art. 43 della LR 1/2005, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici.

- Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad 1 ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del successivo alinea, è dovuta al comune la relativa differenza.

- Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad 1 ettaro, in luogo della convenzione indicata al primo alinea, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

- Gli oneri e gli impegni indicati nei precedenti alinea sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della LR 1/2005.

- Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio.

e17- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità:

sono gli interventi di cui alla legge n. 13/1989 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla legge n. 104/92, nonché alla LR 47/91 e al regolamento regionale 29 luglio 2009, n. 41/R in materia di barriere architettoniche. Tale normativa è applicata all'intero territorio comunale.

2) Gli interventi di cui ai punti e9, e10, e11, e12, e13, non sono reiterabili.

3) In presenza di edifici individuati dal PS come invariati strutturali, l'attuazione degli interventi edilizi ammessi dalle presenti norme non dovrà determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza di cui all'art.14 delle Norme del PS. Dovrà pertanto essere dimostrata nei progetti la sostanziale conservazione di:

- caratteristiche planoaltimetriche delle aree di pertinenza definite dalle relative opere di contenimento del terreno, per la raccolta e deflusso delle acque meteoriche, e dalle pavimentazioni;
- elementi che sostanziano il rapporto edificio/strada, ossia distacchi dal fronte stradale, recinzioni, accessi ed eventuali portici;
- elementi che sostanziano il rapporto edificio/tessuto insediativo, ossia gli allineamenti degli elementi orizzontali che caratterizzano il fronte principale, la misura ed il ritmo degli aggetti ed il ritmo delle aperture del medesimo fronte.

4) Indipendentemente dal tipo di intervento ammissibile in base alla classificazione (attribuita anche ai sensi dell'art.19), nei manufatti interamente abusivi sanati ai sensi del Capo IV della L. n. 47/1985 e della L. n. 724/1994 ; è prescritto il mantenimento delle superfici complessive risultanti dagli atti del condono edilizio e gli interventi ammissibili non possono eccedere quelli di cui alle categorie e1, e2, e3, e7. E' ammesso l'intervento di sostituzione edilizia, mediante demolizione ed accorpamento di volumetrie condonate previa approvazione di specifico piano di recupero completo degli elaborati previsti dall'art. 67 della legge regionale 1/2005, da approvare ai sensi dell'art. 69 di detta legge.

L'eventuale modifica della destinazione d'uso è consentita solo se la nuova destinazione risulta conforme alle funzioni ammesse dal presente Regolamento Urbanistico

In caso di interventi di sostituzione edilizia, il volume che risulta possibile ricostruire a seguito della demolizione è pari al volume virtuale (Vv), secondo la definizione contenuta nel Regolamento Edilizio, anche quando le altezze nette interne del fabbricato condonato risultino superiori a quelle virtuali definite nel regolamento stesso.

Sono da considerare interamente abusivi anche gli immobili costruiti con regolare concessione edilizia che abbiano abusivamente cambiato la propria destinazione d'uso entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori o entro la data di scadenza di atti d'obbligo assunti a favore del Comune in forza di leggi regionali o statali.

5) Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano per i manufatti già ricompresi nei piani di recupero di cui all'art. 36.

6) Le categorie di intervento di cui al presente articolo sono ammesse nei casi e nei limiti di cui agli artt. 35 e 71.

art. 22 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I, II, III.

1) Gli interventi di tipo e1, e2, e3 relativi agli edifici classificati di classe I, II e III, devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) **intonaci**: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento".

b) **Infissi esterni:** in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale").

Negli edifici di classe III è ammessa l'utilizzazione di infissi in ferro verniciato.

c) **Dispositivi di oscuramento:** non sono ammessi all'esterno per gli edifici di classe I e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici di pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno), qualora non preesistenti.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

d) **Porte esterne:** sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Negli edifici di classe I possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici di classe I e II non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline. Negli edifici di classe III è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

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

f) **Pavimentazione o marciapiedi girocasa:** quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionale (travertino), o in mattoni nelle parti del territorio comunale in cui tale materiale risulti radicato nella tradizione costruttiva (Val d'Orcia), con un maggiore sviluppo in profondità sul fronte principale, e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti.

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

- h) **Pavimenti:** devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali.
- i) **Rifacimento del manto di copertura:** deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.
- l) **Manto di copertura:** in embrici e coppo con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.
- m) **Gronda:** nella forma, configurazione e aggetto preesistenti; i correnti "a sporgere" dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggiore qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti.
- n) **Controsoffitti:** i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.
- o) **Rifacimento o installazione di materiali di isolamento:** è ammessa l'utilizzazione di materiali di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.
- p) **Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento:** essi dovranno essere limitati ai vani dichiarati, nel progetto, come facenti parte dell'abitazione.
Eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale.
- q) **Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi: sono ammessi nei casi di accertata necessità:** la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.
- r) **Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico:** la loro localizzazione, esclusivamente interna all'edificio, verrà ammessa in quanto necessaria, e dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.
- s) **Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo:** la realizzazione di nuove porte all'interno dei vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scale, ecc.), e specie se questi sono caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa solo alla condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza la formazione di controtelaio sporgente.

Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di aperture con mostre in pietra, queste ultime devono essere mantenute in vista.

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

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

u) **Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:** è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

v) **Costruzione di vespai e scannafossi:** gli scannafossi (larghezza massima consentita cm. 80) introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio, devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale (travertino), o in mattoni nelle parti del territorio comunale in cui tale materiale risulti radicato nella tradizione costruttiva (Val d'Orcia).

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli immobili nei quali gli elementi sopra descritti non abbiano subito trasformazioni irreversibili che rendano illeggibile l'impianto originario.

art.23 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e1, e2, e3, sugli edifici esistenti di classe I e II ricadenti nel territorio aperto.

1) Gli interventi di tipo e1, e2, e3 relativi agli edifici di classe I e II sono soggetti – oltre a quelle dell'art. 22 - alle seguenti ulteriori disposizioni quando ricadono nel territorio aperto.

a) **Pavimentazione dell'aia:** è ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari, di lastronate tradizionali in pietra o in cotto (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo "opus incertum"), oppure di battuto di cemento.

b) **Arredo vegetazionale:** sono ammesse le assenze arboree contenute nell'Elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio Comunale (salvo le eventuali successive modifiche ad esso) nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali, in rapporto alla casa, con esclusione delle forme di arredo tipiche della "villetta" contemporanea (ad esempio, vialetti, aiuole, prato all'inglese, ecc.).

E' prescritto in ogni caso il mantenimento o il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi, ecc.).

c) **Recinzioni:** sono ammesse soltanto quelle costituite da siepi vive e di altezza non superiore a mt. 1,20 nelle essenze tradizionali con esclusione di cancellate o di reti a maglia sciolta. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo "ferro battuto".

Limitatamente al resede (o area di pertinenza edilizia) è ammessa l'introduzione di reti a maglia sciolta purché in continuità fra due siepi vive. Nel caso di recinzioni coincidenti con muri a retta tra dislivelli è ammessa l'introduzione, sulla parte terminale del muro, di mensole in ferro e filo.

d) **Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni:**

- **Pavimenti:** devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali. Devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc.).

- **Rivestimenti interni:** sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e nel vano cucina tradizionale limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

- **Rivestimenti esterni:** non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

e) **Gronda:** Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a cm. 10.

f) **Gioghetto** (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di

mensole in legno con aggetto non superiore a cm. 20 e soprastante corrente e scempiato di laterizio) a seconda della situazione preesistente.

g) **Rifacimento di impianti igienico-sanitari:** è ammesso il rifacimento ad eccezione dei casi nei quali la loro formazione abbia alterato sensibilmente l'impianto distributivo e architettonico originario (ad esempio, suddivisione della cucina tradizionale, occupazione della loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, ecc.).

h) **Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:**

- **Bagni:** dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (senza formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).

- **Cucina:** non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in più vani (ad es. cucinotto e tinello).

art. 24 - Specifiche disposizioni per gli interventi di tipo e4 sugli edifici esistenti di classe I e II.

1) Per gli edifici classe I e II, gli interventi di tipo e4 devono osservare le seguenti ulteriori prescrizioni.

a) **Rinnovo strutturale del tetto:** negli edifici classificati I, possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati II ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Negli edifici di classe I e II è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

b) **Rinnovo strutturale di solai:** Le stesse indicazioni di cui alla lettera a) valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Per gli edifici classificati I e II è ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

art. 25 - *Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia*

1) Sono definiti i seguenti interventi di trasformazione urbanistico-edilizia:

t1- nuova edificazione, ovvero la realizzazione di una costruzione interamente nuova, indipendentemente dai materiali impiegati, dal suo rapporto con il suolo e dalla sua durata, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico;

t2- opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico;

t3- infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico;

t4- depositi di merci e materiali all'aperto o impianti produttivi all'aperto, che comportino trasformazione permanente del suolo, è consentita nei casi e nei limiti previsti dalle presenti norme e dagli elaborati del Regolamento urbanistico;

t5- ristrutturazione urbanistica, comprendente gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso in tutto o in parte, mediante un insieme sistematico di opere edili, anche con modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, è consentita nelle aree di trasformazione urbanistica AT soggette a strumento urbanistico attuativo di cui all'art. 38, nei limiti e nei casi previsti;

t6- addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti non residenziali, fino ad un massimo del 20 % della S.U.L. esistente, riferito a ciascun fabbricato o all'insieme degli immobili destinati alla medesima attività non assimilabile alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 10 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, E' consentita nei casi previsti agli artt. 35 e 71 delle presenti norme;

t7- interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili 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; sono consentiti negli edifici di classe IV e V nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

t8- ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o accidentali, con il mantenimento dei caratteri morfo-tipologici per gli edifici di classe I, II, III e in ogni caso con il mantenimento degli originari parametri urbanistici;

t9- demolizione senza ricostruzione, ossia l'operazione di eliminazione volontaria, parziale o totale, di un organismo edilizio; è consentita negli edifici di classe V nei casi e nei limiti di cui alle presenti norme;

t10- realizzazione di volumi interrati o seminterrati nelle pertinenze a all'interno di edifici non residenziali, istituzioni culturali, attività alberghiere di ristorazione, attrezzature socio sanitarie, fino ad un massimo del 20% della S.U.L. esistente, riferito a ciascun fabbricato o all'insieme degli immobili destinati alla medesima attività, non assimilabile alla categorie e9, e10, e11, e14; tali volumi sono realizzati parzialmente o totalmente al di sotto del piano di campagna, con mantenimento delle eventuali sistemazioni planoaltimetriche del suolo. Tali interventi sono assentiti previo impegno al mantenimento per 10 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico. E' consentita nei casi previsti dagli artt. 35 e 71;

t11- addizione volumetrica, ossia interventi di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti con destinazione residenziale non agricola fino ad un massimo di 50 mc., riferito a ciascun fabbricato o unità immobiliare, non assimilabile alle categorie e9, e10, e11, e12, e13, e14. Gli interventi in oggetto sono assentiti previo impegno al mantenimento per 10 anni della destinazione d'uso, impegno da formalizzare con apposito atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da trascrivere a cura e spese dell'interessato, che preveda anche la

sanzione pecuniaria per l'eventuale violazione dell'impegno stesso, in misura pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico;

E' consentita nei casi previsti dagli artt.35 e 71;

t12- cambio di destinazione di edifici ed aree anche senza opere; le presenti norme indicano i casi in cui è soggetto a denuncia di inizio di attività; tale intervento non è consentito negli edifici realizzati in aree p.e.e.p.;

t13- ricostruzione di ruderi la cui consistenza planivolumetrica originaria, ovvero superficie coperta e altezza della gronda, sia rilevabile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. Le funzioni ammissibili sono disciplinate dal presente RU secondo la collocazione del manufatto ricostruito;

t14- piscine, consentite secondo le norme di cui all'art. 75 e nei casi previsti agli artt. 35 e 71;

t15- campi da tennis; consentiti secondo le norme di cui all'art. 77 e nei casi di cui agli artt. 35 e 71;

t16- installazione di manufatti di cui all'art. 78 comma 1 lett b) della L.R. n. 1/2005. Consentiti nei casi di cui agli artt. 35 e 71.

2) Gli interventi di cui ai punti t6 e t10 non sono tra loro cumulabili; l'intervento di categoria t11 non è cumulabile con l'intervento di categoria e11 o e12. La realizzazione di uno di essi esclude la possibilità di eseguire l'altro, relativamente alla stessa unità immobiliare.

art. 26 - Aree pertinenziali all'interno dei Centri abitati

1) Nelle aree pertinenziali ricadenti all'interno dei centri abitati è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storica e testimoniale :

- le opere di sistemazione del terreno (muri, scarpate, terrazzi),
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque,
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere,
- le recinzioni,
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei,

- i cancelli,
- le pavimentazioni,
- gli arredi fissi in genere.

2) E' ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi e percorsi che dovrà garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma 1 e conservare tecniche costruttive coerenti con il contesto.

E' ammessa altresì - nei casi previsti dall'art.35 - la costruzione di piscine, quando rispondenti alle prescrizioni di cui all'art.75 ed a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al comma 1.

3) Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui al comma precedente e fatto salvo quanto previsto agli artt. 35 e 71.

art. 27 - *Rilevanza storica. Definizione*

1) La rilevanza storica dei manufatti, di parti di essi o di loro elementi costitutivi, è verificata quando sussista una prevalenza delle seguenti condizioni:

- epoca di costruzione anteriore alla seconda guerra mondiale;
- coerenza tipologica, formale e strutturale ;
- tecniche costruttive tradizionali;
- impiego di materiali locali.

Capo II. Gli ambiti di tutela- La conservazione e la trasformabilità

art. 28 - Tessuti storici

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 76 delle Norme del P.S, all'interno dei centri abitati con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/1000 del R.U.. Sono caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale;
- parcheggi;
- verde privato.

3) Gli interventi disciplinati puntualmente all'art. 20 del presente R.U. sulla base della classe di ciascun edificio, riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 79 della L.R. n. 1/2005.

5) In riferimento alle condizioni di degrado esistente, sono individuate con apposito perimetro le aree di degrado sottoposte a piano di recupero, assimilate alla zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/78 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80.

art. 29 - *Tessuti consolidati*

1) Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 77 delle Norme del P.S, all'interno dei centri abitati, con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 del R.U. Sono aree di formazione anche recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria.

2) Sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale;
- parcheggi privati (posti auto fuori terra o interrati);
- verde privato;
- verde pubblico attrezzato.

3) Gli interventi urbanistico-edilizi ammessi riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati, nonché la eventuale nuova edificazione in

aree interstiziali inedificate nei casi previsti dal presente RU e disciplinati all'art 38.

4) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 79 della L.R. n. 1/2005.

5) E' ammessa la realizzazione dei manufatti a corredo degli spazi esterni con le caratteristiche di cui all'art. O19 del Regolamento edilizio (RE). E' fatto assoluto divieto di utilizzare i suddetti manufatti per ricovero di animali da cortile nel rispetto delle vigenti norme.

art. 30 - *Campeggi*

1) Nelle aree utilizzate a campeggio si applicano le disposizioni contenute nella LR n° 42 del 23.03.2000 e nel Regolamento di attuazione n° 18/R del 23.04.2001. Per le pavimentazioni devono essere impiegati materiali permeabili o semipermeabili e amovibili, al fine di consentire operazioni di recupero ambientale, e devono essere mantenute le alberature e i livelli esistenti del terreno.

2) Sugli edifici non precari esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e9, e17.

3) Abrogato

art. 31 - *Aree pubbliche centrali degli insediamenti*

1) Costituiscono le parti dello spazio pubblico degli insediamenti caratterizzate da rilevanza storica, simbolica, funzionale, di cui all'art. 18 delle norme di P.S., che conferisce loro un ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'intero insediamento. Nei limiti di cui al comma terzo del presente articolo, dovrà essere favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore
- la sosta di relazione
- le manifestazioni pubbliche sociali, culturali e religiose
- i mercati all'aperto

- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi (bar e ristoranti) nel rispetto delle norme di cui al Regolamento Edilizio del Comune.

2) Tali aree sono distinte in cartografia nelle tavv. in scala 1/2000 e 1/1000 con apposito simbolo grafico.

3) All'interno di tali aree devono essere conservati:

- le pavimentazioni, gli elementi di decoro ed arredo e le recinzioni aventi rilevanza di memoria storica

- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali limitatamente alle specie vegetali indicate nell'Elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio comunale e quando non in contrasto con i criteri relativi a tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti di cui all'art. 47 delle norme del piano strutturale.

4) Per le aree pubbliche centrali degli insediamenti l'Amministrazione comunale promuove progetti unitari di riqualificazione, finalizzati al recupero degli elementi di cui al comma terzo del presente articolo, alla razionalizzazione e riqualificazione della segnaletica stradale e delle insegne, alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

5) Per le finalità di cui al comma precedente, in riferimento alla aree pubbliche centrali del capoluogo, l'Amministrazione Comunale approva, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale 26 luglio 1999 n.4, un Programma per la tutela e la valorizzazione del centro storico esteso all'area definita nel R.U. "Tessuti storici".

art. 32 - *Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti*

1) Sono le aree interne al perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 79 delle norme di P.S., che costituiscono la formalizzazione del rapporto tra questi e le formazioni paesistiche ed ambientali contigue.

2) Sono distinte in cartografia alle tavv.1/2000 del R.U. con apposito simbolo grafico.

3) Le attività ammesse riguardano :

- orticoltura
- giardinaggio
- agricoltura amatoriale
- parcheggio (posti auto fuori terra o interrati);
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- campeggio ed impianti idrotermali, limitatamente all'area attualmente destinata a campeggio denominato "Campeggio del Bagno Santo".

4) Tali attività devono perseguire la manutenzione e la conservazione degli assetti vegetazionali arborei e delle sistemazioni agrarie esistenti, nonché il recupero e la riqualificazione delle parti degradate.

5) Non è ammessa nessuna nuova edificazione ivi compresi gli annessi, fatta eccezione per i manufatti a corredo degli spazi esterni di cui all'art. O19 del Regolamento edilizio (RE) e degli edifici di servizio connessi all'attività di campeggio; è fatto salvo quanto previsto agli artt. 35 e 71.

art. 33- *Aree per attrezzature e servizi pubblici.*

1) Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche e a quelle di interesse generale. Le aree per attrezzature pubbliche sono volte al soddisfacimento degli standards urbanistici definiti all'art. 81 delle norme del Piano Strutturale, e , più in generale, al soddisfacimento delle comuni esigenze sociali, culturali, formative e sanitarie, nonché ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.

2) Esse si articolano nella seguenti specifiche funzioni-destinazioni distinte in cartografia in scala 1/1000, 1/2000 e 1/5000 con apposito simbolo grafico:

- aree a verde pubblico e attrezzato
- parcheggi pubblici
- attrezzature scolastiche
- attrezzature collettive
- attrezzature di interesse generale.

3) Con apposito simbolo sono distinti in cartografia gli impianti esistenti e quelli di progetto.

4) Le aree pubbliche per attrezzature e servizi di previsione, oltre quelle ricomprese in strumenti urbanistici attuativi, sono le seguenti:

Attrezzature scolastiche	mq.	3.515
Attrezzature di interesse generale	mq.	5.160
Verde pubblico	mq.	23.840
Parcheggi	mq.	3.425
Ampliamenti dei cimiteri	mq.	3.030

art. 34 - Aree produttive artigianali e industriali

1) Sono le aree in cui sono insediate le attività della produzione di beni o servizi, esistenti e di nuova destinazione.

2) All'interno di tali aree distinte in cartografia in scala 1/2000 e 1/5000 con apposito simbolo grafico, sono ammesse le seguenti attività:

- produzione industriale
- produzione artigianale
- commercio all'ingrosso
- deposito coperto e scoperto
- residenza di servizio alla produzione nei limiti di cui all'art. 38, schede AT19 e AT20
- terziario di servizio alla produzione
- stazionamento autotreni e autoarticolati e relativi servizi

3) Il R.U. distingue con apposito simbolo grafico e numerazione le aree di trasformazione urbanistica destinate a nuova edificazione produttiva, distinguendo tra quelle attuabili mediante intervento diretto, strumento attuativo, o progetto in itinere.

4) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica, il R.U. definisce con valore prescrittivo la superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile.

5) Sugli edifici a destinazione produttiva esistenti, sono ammessi gli interventi previsti agli artt. 35 e 71, e - previo programma di sviluppo e riorganizzazione produttiva da allegare al progetto edilizio in cui si dimostri il fabbisogno di aumento volumetrico- gli interventi t6 o t10. In caso di intervento di sostituzione edilizia t7, il parametro di riferimento è la superficie utile lorda (S.U.L.)

6) Si recepisce la disciplina contenuta all'art. 12 del PTCP in materia ivi compresa la articolazione in “aree produttive di livello locale” e “ambiti produttivi di interesse comunale” di cui alla tav. QC PROD III.1 “La capacità produttiva” del suddetto piano provinciale. In particolare, per le “aree produttive di livello locale” vale la disciplina di cui all'art. 12.1 e per gli “ambiti produttivi di interesse comunale” vale la disciplina di cui all'art. 12.2 del PTCP, oltre alle specifiche prescrizioni per le aree di trasformazione (AT) contenute nel precedente art. 38 del presente RU

art.35 – **Quadro sinottico degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente****1) Centri abitati**

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e17 dell'art. 21 e t13 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi e in tutte le aree di cui al presente art., salvo quanto specificatamente previsto da altre disposizioni delle presenti norme. L'intervento di cui alla categoria t8 è sempre consentito con le specificazioni di cui all'art. 25.

C L A S SI	- Tessuti storici		- Tessuti consolidati	
	- Aree prevalentemente non edificate integrative agli insediamenti		- Tessuti incoerenti ed aree di frangia	
	- Aree a verde urbano non edificabili		- Aree produttive industriali e/o artigianali	
			- Aree di trasformazione urbanistica	
			- Aree di recupero e riqualificazione ambientale	
	- Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico - Attività turistico-ricettive - Pubblici esercizi	- Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diverso da quello di cui alla colonna seguente)	- Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico - Attività turistico-ricettive - Pubblici esercizi
I	e6	e6, e10, e15, e15bis, t10, t14	e6, e15, e15bis, t14	e6, e10, e15, e15bis, t10, t14
II	e5 ¹ e6, e15, e15bis	e5 ¹ , e6, e10, e14, e15, e15bis, t10, t14	e5 ¹ , e6, e10, e14, e15, e15bis, t14	e5 ¹ , e6, e10, e14, e15, e15bis, t10, t14
III	e5 ¹ e6, e8, e14, e15, e15bis	e5 ¹ , e6, e8, e10, e12, e14, e15, e15bis, t10, t14	e5 ¹ , e6, e8, e10, e11 ² , e12 ³ , e14, e15, e15bis, t6 ⁴ , t14, t16	e5 ¹ , e6, e8, e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e15bis, t6, t10, t14
IV	e5 ¹ e6, e8, e9 ⁵ , e10, e12 ³ , e14, e15, e15bis, t7	e5 ¹ , e6, e8, e9 ⁵ , e10, e12, e13, e14, e15, e15bis, t7, t10, t14	e5 ¹ , e6, e8, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e15bis, t6 ⁴ , t7, t11, t14, t16	e5 ¹ , e6, e8, e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e15bis, t6, t7, t10, t14, t16
V	e7, e8, e15, e15bis, t7, t9	e7, e8, e15, e15bis, t7, t9, t10	e7, e8, e11 ² , e12 ³ , e13, e15, e15bis, t7, t16	e7, e8, e11, e12, e13, e15, e15bis, t7, t16

2) Beni storico architettonici (B.S.A.). Nuclei, complessi, aggregati rurali storici

Gli interventi sui Beni storico architettonici nonché gli interventi ammessi nei nuclei, complessi e aggregati rurali storici, così come individuati in cartografia, sono disciplinati all'art. 36 bis e dall'art. 55 delle presenti norme di attuazione.

¹ Con le differenziazioni previste all'art. 21, punto e5.

² L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola.

³ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie.

⁴ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione non residenziale

⁵ L'intervento è ammesso solo all'esterno dei tessuti storici

art. 36 - **Aree sottoposte a Piano di recupero**

1) Le zone di recupero, caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geofisico, sottoposte a Piano di recupero, sono distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/2.000 e 1/5.000 del R.U. e sono definite all'art. 38.

2) Le aree di degrado sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980, nonché all'art. 73 della L.R. n. 1/2005.

art. 36 bis – **Beni storico architettonici (BSA)**

1) Il presente RU disciplina, in funzione del valore attribuito ai sensi del precedente art. 17, le trasformazioni dei Beni storico architettonici (BSA) ricadenti in territorio aperto e censiti dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena, assumendo come riferimento le "Schede di analisi delle strutture insediative" contenute nell'Atlante comunale di Sarteano, ed in particolare nelle Schede "V" relative a ville, giardini, castelli e fattorie e nelle Schede "ES" relative ad edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini e nelle schede "A" aggregati. Per detti BSA e per le relative aree di pertinenza, come perimetrare nella tav. A/nord e B/sud in scala 1:10.000 del presente RU, vale la disciplina contenuta all'art. 55 delle presenti N.T.A., nonché la disciplina di cui all'art. 13, punti 13.9 e 13.14 del PTC. I BSA del Comune di Sarteano sono costituiti da:

Beni storico-architettonici del territorio aperto

Palazzo di Piero (Villa - Fattoria con cappella) - V

Pod. S. Apollinare (Cappella) - ES

M.no del Vescovo (Villa – Fattoria) - V

M.no Vecchio (Molino) - ES

Portone (Cappella) - ES

Spiagge (Chiesa) - ES

Convento di S. Francesco (Convento - S. Francesco) - ES

S. Vittoria (Chiesa suffraganea - S. Vittoria) - ES

Belriguardo (Chiesa - Madonna del Belriguardo) - ES

L'Aiola (Cappella - S. Raffaello) - ES

Montarioso (Villa - Fattoria con giardino) - V

Spineta (Monastero, parrocchia 1833 - SS. Trinità) - ES

P.gio Moiane (Ruderi di Castello) - ES

2) Fatta salva la disciplina di cui al comma 3 dell'art. 55, per i BSA schedati di valore eccezionale dal PTC 2000, nonché per gli edifici schedati di classe I e II dal presente RU, per le relative aree di pertinenza, ricompresi all'interno dei perimetri dei BSA, sono da consentirsi esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono in ogni caso da escludersi ampliamenti volumetrici, anche interrati, per realizzare garages.

3) In caso di interventi edilizi sui BSA, la documentazione da allegare alle richieste dovrà contenere:

a) la descrizione analitica dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile, delle tessiture murarie;

b) la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche se non classificati come BSA, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, etc.);

c) il quadro delle trasformazioni da realizzare, con particolare riguardo a specifici interventi di riqualificazione del resede e degli eventuali manufatti di antica formazione o giardini disegnati presenti, con contestuale eliminazione di edifici od annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso.

4) Nei casi in cui l'area di pertinenza sia riferita ad un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola, è possibile richiedere attraverso il PAPMAA di cui all'art. 63, con valore di piano attuativo, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.

5) I nuovi annessi agricoli dovranno inserirsi organicamente al contesto secondo i criteri di cui all'art. 13.14 c. 6 della disciplina del PTCP e risultare comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PAPMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti.

6) La realizzazione di sistemazioni esterne e di elementi accessori, quali piccole attrezzature sportive e aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata, nelle zone soggette a

vincolo paesaggistico, ad una verifica puntuale da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri del BSA e dei materiali da utilizzare. Anche in questo caso relativamente ai criteri progettuali ricorre in quanto applicabile la disciplina di cui all'art. 13.14 c. 6 del PTCP.

Capo III. Gli ambiti di trasformazione – La riqualificazione e la nuova costruzione

art. 37 - *Aree di trasformazione urbanistica*

1) All'interno dei “tessuti consolidati” e dei "tessuti incoerenti e aree di frangia" definiti dal PS nell'Atlante delle Utoe, il RU distingue una articolazione di aree in coerenza con le strategie di intervento di riqualificazione indicate nel PS, perimetrando con apposito segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo, mediante Piano di Recupero o mediante intervento diretto.

2) Tale trasformazione è finalizzata alla riqualificazione ed integrazione dei plessi insediativi incoerenti di margine e alla riqualificazione ambientale e paesistica.

3) Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il RU definisce la superficie utile lorda edificabile, le destinazioni ammissibili, gli allineamenti planoaltimetrici nei confronti dello spazio pubblico. Sono consentite variazioni alle aree destinate a standards urbanistici individuate all'interno del perimetro delle aree di trasformazione urbanistica secondo le procedure stabilite all'art. 65, comma 4, della LR n. 1/2005 ovvero agli artt. 15 “Avvio del procedimento” e 17 “Approvazione” e secondo le disposizioni dettate agli artt. 18 “procedimento per gli atti di governo del territorio” e 69 “Approvazione dei piani attuativi”, mantenendo almeno le quantità minime di cui all'art.16 delle presenti norme. Per le più significative aree di trasformazione sottoposte a strumento urbanistico attuativo, il RU definisce una scheda progettuale orientativa degli assetti insediativi perseguiti in coerenza con i principi stabiliti nell'Atlante delle UTOE quale parte integrante del PS. La scheda progettuale orientativa ha valore indicativo.

4) Le aree di trasformazione urbanistica per le quali è indicata la necessità di piano di recupero sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/80, nonché all'art. 73 della LR n. 1/2005.

5) Fatta salva ogni diversa prescrizione delle presenti norme, per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di categoria e1 ed e4 con esclusione della possibilità del frazionamento dell'unità immobiliare e del cambiamento della destinazione d'uso.

6) Le aree di trasformazione urbanistica attuabili mediante strumento urbanistico attuativo sono sottoposte alle condizioni di cui all'art. 5bis della LR 10/2010.

Art. 38 - Schede descrittive delle aree di trasformazione urbanistica (AT)

1) Sono distinte nelle tavole relative ad Aree urbane e Centri Abitati in scala 1/1000 1/2000 e nelle tavole relative al Territorio Aperto in scala 1/5000 le seguenti Aree di trasformazione urbanistica. Per tali aree valgono le prescrizioni e le schede contenute nell'elaborato "Indagini geologico tecniche di supporto – relazione tecnica". Tali aree sono così definite:

AT 8 – tav. n. 1 scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale, e/o con destinazioni d'uso finalizzate alla ricettività secondo il disposto e con le limitazioni della D.G.R. 289 del 23.04.2007, viabilità, parcheggi e spazi verdi.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia edilizia: schiera e/o linea

Superficie Utile Lorda: mq 1.520 articolati su tre edifici isolati

Piani fuori terra: 2

Fattibilità: classe 3

Risorse coinvolte: suoli pianeggianti con relitti di coltivazioni e di sistemazioni a ciglioni; contiguità con l'area prevalentemente ineditata integrativa degli insediamenti e reciprocità visiva dalla rocca, presenza di alberature di alto fusto e di un tratto di canale di scolo delle rete idraulica minore.

Invarianti: nessuna.

Criteri progettuali per la salvaguardia delle risorse primarie e del paesaggio:

1) salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti. Per l'esemplare presente in prossimità della nuova intersezione tra la viabilità di previsione e quella esistente verificare la necessità di effettuare gli aggiustamenti planimetrici

- necessari dopo avere effettuato un rilievo topografico accurato;
- 2) sistemazione con vegetazione riparia lungo il tratto di fosso di scolo delle acque meteoriche per una profondità, a partire dalla sommità del ciglio, di almeno 3 metri. Mantenimento delle eventuali ciglionature esistenti;
 - 3) area a verde pubblico da impiantare con individui ad alto fusto per formare un nucleo verde al centro dell'ambito edificato;
 - 4) articolare l'edificato di progetto rispettando gli allineamenti e gli affacci dei prospetti principali indicati nella tav. n.1 in scala 1:2.000;
 - 5) deve essere prevista un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di un ambiente armonico sul piano delle forme architettoniche, della qualità insediativa e dell'inserimento paesaggistico, coerentemente ai valori espressi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*);
 - 6) deve essere garantita la qualità progettuale e il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi edifici;
 - 7) l'intervento dovrà concorrere significativamente alla riqualificazione dell'attuale margine sfrangiato dell'insediamento.

Obiettivi di riqualificazione: completamento di un margine sfrangiato delle espansioni recenti a est di viale Europa, raccordi della maglia viaria esistente, miglioramento della dotazione di parcheggi a servizio dell'area esistente.

Vincoli/prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico

Gli obiettivi del PIT per la tutela e la valorizzazione e i conseguenti indirizzi per la qualità paesaggistica da osservarsi nella zona con vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*), che comprende l'area in esame, sono contenuti nella scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 19 *Val di Chiana*. Nella predisposizione del piano attuativo, oltre alle disposizioni di cui alla presente disciplina, debbono pertanto essere osservate le misure e le azioni contenute in detta Scheda d'ambito, sezione 4.

Vincoli/prescrizioni del PTCP 2010

- Il PTCP comprende l'area in classe di sensibilità 2 (vedi tav. ST IG 1 e n.t.a. Art. 10.1.3): debbono pertanto osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 10.1.3 (Disciplina delle aree sensibili di classe 2) della disciplina del PTCP. E' altresì prescritta la previsione dei provvedimenti previsti dalla medesima disciplina (art. 10.1), tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e il risparmio della risorsa acqua attraverso tecnologie di recupero e ricircolo;
- Il PTCP comprende l'area tra le "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al

sistema urbano provinciale” (vedi art. 13.12 , in particolare, c. 11): oltre ai criteri progettuali di cui alla presente disciplina, il piano attuativo dovrà osservare le indicazioni metodologiche contenute nell'art. 13.12 della disciplina del PTCP al fine di riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra l'abitato del Capoluogo e le contigue trame rurali, rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito dall'artt. 11 (in particolare dai c. 6 e 7) e dall'art. 17 (in particolare dai c. 7 e 8) della medesima disciplina.

AT 17 – tav. n. 3/4 scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Recupero e riutilizzazione a fini residenziali, commerciali, per pubblici esercizi e con destinazioni d'uso finalizzate alla ricettività secondo il disposto e con le limitazioni della D.G.R. 289 del 23.04.2007, terziario di servizio e piccoli laboratori artigiani. Questi ultimi da ubicare esclusivamente al piano terra dell'edificio esistente denominato La Campanella (classe I). Riqualficazione del resede retrostante ivi compresa una contenuta nuova edificazione.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano di recupero).

Tipologia: linea

Superficie Utile Lorda: mq 780

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3

Risorse coinvolte: edificio di rilevante valore (classe I), contiguità con i giardini pubblici esistenti e con il complesso conventuale di S. Francesco, Vena di Molin Martello (tratto sotterraneo).

Invarianti: insediamenti presenti al 1942, aree pubbliche centrali degli insediamenti.

Criteri progettuali per la salvaguardia delle risorse primarie e del paesaggio:

- 1) salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti. Verificare la necessità di aggiustamenti planimetrici dopo avere effettuato un rilievo topografico accurato;
- 2) utilizzo di materiali per pavimentazioni tipici della tradizione locale da posare con tessiture regolari senza contrasti cromatici evidenti, comunque da individuare a seguito di una mappatura di materiali e tessitura delle pavimentazioni esistenti nel centro storico;
- 3) area a verde pubblico da impiantare con elementi vegetali escludendo

alberature ad alto fusto, limitando la dispersione di arredi che banalizzino la sistemazione, introdurre eventualmente una fontanella;

4) orientare l'edificato di progetto secondo l'asse della "Campanella" ponendosi alla massima distanza possibile da quest'ultimo compatibilmente con il confine retrostante secondo le indicazioni grafiche riportate nelle tavv. nn. 3 e 4 in scala 1:2.000;

5) deve essere garantita la qualità progettuale e il corretto inserimento paesaggistico del nuovo edificio anche attraverso simulazioni che consentano di valutare soluzioni alternative;

6) prevedere un'articolazione equilibrata di spazi pubblici che concorrano alla formazione di un ambiente armonico sul piano delle forme architettoniche, della qualità insediativa e dell'inserimento paesaggistico, coerentemente ai valori espressi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*);

7) l'intervento dovrà concorrere significativamente alla riqualificazione dell'area eliminando gli usi impropri, garantendo la permeabilità con la realizzazione dei percorsi pedonali secondo le indicazioni grafiche riportate nelle tavv. nn.3 e 4 in scala 1:2.000.

Obiettivi di riqualificazione: riordino di uno dei principali accessi al centro storico, valorizzazione dell'edificio della Campanella, parcheggi pubblici finalizzati alla riduzione della sosta nel centro storico, realizzazione di una piazza di uso pubblico accessibile dalla scuola e dai giardini.

Vincoli/prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico

Gli obiettivi del PIT per la tutela e la valorizzazione e i conseguenti indirizzi per la qualità paesaggistica da osservarsi nella zona con vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*), che comprende l'area in esame, sono contenuti nella scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 19 *Val di Chiana*. Nella predisposizione del piano attuativo, oltre alle disposizioni di cui alla presente disciplina, debbono pertanto essere osservate le misure e le azioni contenute in detta Scheda d'ambito, sezione 4.

Vincoli/prescrizioni del PTCP 2010

- Il PTCP comprende l'area in classe di sensibilità 2 (vedi tav. ST IG 1 e n.t.a. Art. 10.1.3): debbono pertanto osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 10.1.3 (Disciplina delle aree sensibili di classe 2) della disciplina del PTCP. E' altresì prescritta la previsione dei provvedimenti previsti dalla medesima disciplina (art. 10.1), tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e il risparmio della

risorsa acqua attraverso tecnologie di recupero e ricircolo;

- Il PTCP comprende l'area tra le "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" (vedi art. 13.12 , in particolare, c. 11): oltre ai criteri progettuali di cui alla presente disciplina, il piano attuativo dovrà osservare le indicazioni metodologiche contenute nell'art. 13.12 della disciplina del PTCP al fine di riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra l'abitato del Capoluogo e le contigue trame rurali, rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito dall'art. 11 (in particolare dai c. 6 e 7) e dall'art. 17 (in particolare dai c. 7 e 8) della medesima disciplina.

AT 18 – tav. n. 4 scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Edificazione residenziale e realizzazione di viabilità a servizio di insediamenti esistenti.

Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Tipologia: linea, edifici bifamiliari isolati.

Superficie Utile Lorda: mq 1815,00

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3 / 4

Risorse coinvolte: suolo.

Criteri progettuali per la salvaguardia delle risorse primarie e del paesaggio:

- 1) salvaguardia del reticolo minore dei fossi di scolo delle acque meteoriche mantenendone la funzionalità e le quote dei punti di recapito anche con parziali modifiche al tracciato e/o con tombamenti;
- 2) realizzazione di un adeguato sistema di drenaggio del terreno al fine di evitare il ristagno delle acque meteoriche, i cui effluenti siano convogliati nelle rete minore esistente dei fossi di scolo;
- 3) area a verde pubblico da impiantare con elementi vegetali autoctoni, raccolti in gruppi composti da specie differenti tali da sviluppare processi funzionali autonomi, evitando l'utilizzo di specie pioniere. Sistemazione rustica del piano di campagna limitando al massimo il prato;
- 4) mantenere l'articolazione dell'edificato, gli orientamenti, gli affacci principali secondo le indicazioni grafiche riportate nella tav. n. 4 in scala 1:2.000;
- 5) deve essere garantita la qualità progettuale e il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi edifici, anche attraverso simulazioni che consentano di

valutare soluzioni alternative, con particolare riferimento al gruppo collocato a definire il margine verso il territorio aperto periurbano lungo via Piana;

6) prevedere un'articolazione equilibrata di spazi pubblici che concorrano alla formazione di un ambiente armonico sul piano delle forme architettoniche, della qualità insediativa e dell'inserimento paesaggistico, coerentemente ai valori espressi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*);

7) l'intervento dovrà concorrere significativamente alla riqualificazione dell'area eliminando gli usi impropri, garantendo la permeabilità con la realizzazione dei percorsi pedonali secondo le indicazioni grafiche riportate nelle tav. n. 4 in scala 1:2.000.

Invarianti: nessuna.

Obiettivi di riqualificazione: completare e portare a conclusione l'espansione residenziale adiacenti via Piana riorganizzandone la viabilità interna e i parcheggi.

Vincoli/prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico

Gli obiettivi del PIT per la tutela e la valorizzazione e i conseguenti indirizzi per la qualità paesaggistica da osservarsi nella zona con vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*), che comprende l'area in esame, sono contenuti nella scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 19 *Val di Chiana*. Nella predisposizione del piano attuativo, oltre alle disposizioni di cui alla presente disciplina, debbono pertanto essere osservate le misure e le azioni contenute in detta Scheda d'ambito, sezione 4.

Vincoli/prescrizioni del PTCP 2010

- Il PTCP comprende l'area in classe di sensibilità 1 (vedi tav. ST IG 1 e n.t.a. Art. 10.1.1): debbono pertanto osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 10.1.1 (Disciplina delle aree sensibili di classe 1) della disciplina del PTCP. E' altresì prescritta la previsione dei provvedimenti previsti dalla medesima disciplina (art. 10.1), tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e il risparmio della risorsa acqua attraverso tecnologie di recupero e ricircolo;

- Il PTCP comprende l'area tra le "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" (vedi art. 13.12, in particolare, c. 11): oltre ai criteri progettuali di cui alla presente disciplina, il piano attuativo dovrà osservare le indicazioni metodologiche contenute nell'art. 13.12 della disciplina del PTCP al fine di riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra l'abitato del Capoluogo e le contigue trame rurali, rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito

dall'art. 11 (in particolare dai c. 6 e 7) e dall'art. 17 (in particolare dai c. 7 e 8) della medesima disciplina.

AT 19 – tav. n. 4 scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: Ampliamento dell'attuale area industriale e artigianale comprendendo nell'area una superficie per la sosta di mezzi pesanti di circa 4.000 mq.

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Tipologia: specialistica.

Residenza di servizio alla produzione: massimo n. 6 unità immobiliari di superficie utile netta non superiore a 120 mq nella misura massima di una unità a destinazione residenziale per ogni unità produttiva

Superficie Utile Lorda: mq 2860,00

Altezza max.: mt. 7,50

Fattibilità: classe 4

Risorse coinvolte: suolo e qualità dell'aria.

Criteri progettuali per la salvaguardia delle risorse primarie e del paesaggio:

- 1) salvaguardia del reticolo minore dei fossi di scolo delle acque meteoriche mantenendone la funzionalità e le quote dei punti di recapito anche con parziali modifiche al tracciato e/o con tombamenti;
- 2) nelle aree a verde realizzazione di un adeguato sistema di drenaggio del terreno al fine di evitare il ristagno delle acque meteoriche, i cui effluenti siano convogliati nelle rete minore esistente dei fossi di scolo;
- 3) area a verde pubblico e privato da impiantare con elementi vegetali autoctoni, raccolti in gruppi composti da specie differenti tali da sviluppare processi funzionali autonomi, evitando l'utilizzo di specie pioniere. Sistemazione rustica del piano di campagna limitando al massimo il prato;
- 4) le opere di urbanizzazione primaria comprenderanno almeno tre aree di adeguate dimensioni in cui collocare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, dette aree sono ubicate lungo la viabilità in prossimità degli ingressi ai lotti privati;
- 5) tra le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere compresa la realizzazione di una cisterna interrata condominiale per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e del relativo impianto per la irrigazione del verde pubblico e privato previsto nell'area;
- 6) per la finitura esterna degli edifici non è consentito l'utilizzo del cls fondo

cassero;

7) mantenere l'articolazione dell'edificato, gli orientamenti, gli affacci principali secondo le indicazioni grafiche riportate nella tav. n. 4 in scala 1:2.000;

Invarianti: nessuna.

Obiettivi di riqualificazione: favorire il trasferimento di localizzazioni non idonee di attività produttive esistenti nel territorio comunale, favorire lo sviluppo di tali attività e la conseguente maggiore occupazione.

Vincoli/prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico

Gli obiettivi del PIT per la tutela e la valorizzazione e i conseguenti indirizzi per la qualità paesaggistica sono contenuti nella scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 19 *Val di Chiana*. L'AT 19 risulta limitrofa ai confini delle aree del territorio comunale soggette a vincolo paesaggistico; nella predisposizione del piano attuativo, oltre alle disposizioni di cui alla presente disciplina, debbono pertanto essere osservate le misure e le azioni contenute in detta Scheda d'ambito, sezione 4.

Vincoli/prescrizioni del PTCP 2010

- Il PTCP comprende l'area in classe di sensibilità 2 (vedi tav. ST IG 1 e n.t.a. Art. 10.1.3): debbono pertanto osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 10.1.3 (Disciplina delle aree sensibili di classe 2) della disciplina del PTCP. E' altresì prescritta la previsione dei provvedimenti previsti dalla medesima disciplina (art. 10.1), tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e il risparmio della risorsa acqua attraverso tecnologie di recupero e ricircolo;

- Il PTCP comprende l'area tra gli "Ambiti produttivi di interesse comunale" di cui all'art. 12.2 della sua disciplina e tra le "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" (vedi art. 13.12, in particolare, c. 11): oltre ai criteri progettuali di cui alla presente disciplina, il piano attuativo dovrà osservare le indicazioni metodologiche contenute nell'art. 13.12 della disciplina del PTCP al fine di riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra l'abitato del Capoluogo e le contigue trame rurali, rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito dall'art. 11 (in particolare dai c. 6 e 7) e dall'art. 17 (in particolare dai c. 7 e 8) della medesima disciplina.

AT 25 – tav. n. 10 scala 1/5000

Descrizione dell'azione di trasformazione: mantenimento della destinazione d'uso commerciale esistente, demolizione e ricostruzione mediante accorpamento e

rilocalizzazione idonea dei volumi secondari insistenti nella pertinenza dell'edificio principale; eliminazione degli accumuli a cielo aperto di materiali per l'edilizia e relativa sistemazione dell'area esterna e delle recinzioni. Sono ammessi gli interventi e8 con deroga all'altezza media fino a 3,00 mt..

Procedimento : strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata (piano di recupero).

Tipologia: specialistica

Superficie Utile Lorda: esistente

Piani f.t.: 1

Fattibilità: classe 3a

Risorse coinvolte: area a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti, visuale del centro storico dalla S.S. 478.

Invarianti: tratti persistenti di percorsi fondativi, ambito di pertinenza paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Criteri progettuali per la salvaguardia delle risorse primarie e del paesaggio:

- 1 individuazione dei coni visuali da mantenere liberi al fine di garantire la reciprocità di visione SS478/centro storico;
- 2 salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti,
- 3 salvaguardia delle rete minore di scolo delle acque meteoriche, mantenimento degli attuali versi di scolo quando compatibili con l'ambito di pertinenza paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- 4 verificare la presenza di elementi rilevanti ai fini della salvaguardia delle invarianti, con particolare riferimento all'ambito di pertinenza paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua;
- 5 garantire la qualità progettuale e il corretto inserimento paesaggistico del nuovo edificio anche attraverso simulazioni che consentano di valutare soluzioni alternative;
- 6 le volumetrie dovranno essere ricostruite con materiali propri della tradizione locale, utilizzando preferibilmente paramenti faccia vista esterni, cromie in accordo con l'edificio principale, manto di copertura in laterizio;
- 7 le forme da utilizzare in pianta dovranno essere regolari, la copertura a capanna o a padiglione;
- 8 prevedere un'articolazione equilibrata degli spazi destinati alla esposizione dei materiali, collocandoli in modo da rispettare le visuali SS 478/centro storico individuate, distinguendo lo stoccaggio, da limitare al massimo all'aperto, dalla esposizione dei materiali in modo da evitare che l'area assuma l'aspetto

di un deposito disarticolato a cielo aperto, in modo da minimizzare l'impatto visivo e concorrere al miglioramento della qualità insediativa e dell'inserimento paesaggistico, coerentemente ai valori espressi dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*);

Obiettivi di riqualificazione: riordino delle strutture e degli spazi di esposizione e di stoccaggio dei materiali edili, ripristino delle visuali del centro storico dalla SS 478.

Vincoli/prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico

Gli obiettivi del PIT per la tutela e la valorizzazione e i conseguenti indirizzi per la qualità paesaggistica da osservarsi nella zona con vincolo paesaggistico di cui al D.M. 11/05/1971 (*Centro urbano e zona circostante nel comune di Sarteano*), che comprende l'area in esame, sono contenuti nella scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 19 *Val di Chiana*. Nella predisposizione del piano attuativo, oltre alle disposizioni di cui alla presente disciplina, debbono pertanto essere osservate le misure e le azioni contenute in detta Scheda d'ambito, sezione 4.

Vincoli/prescrizioni del PTCP 2010

- Il PTCP comprende l'area in classe di sensibilità 2 (vedi tav. ST IG 1 e n.t.a. Art. 10.1.3): debbono pertanto osservarsi le prescrizioni di cui all'art. 10.1.3 (Disciplina delle aree sensibili di classe 2) della disciplina del PTCP. E' altresì prescritta la previsione dei provvedimenti previsti dalla medesima disciplina (art. 10.1), tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti e il risparmio della risorsa acqua attraverso tecnologie di recupero e ricircolo;

- Il PTCP comprende l'area tra le "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" (vedi art. 13.12, in particolare, c. 11): oltre ai criteri progettuali di cui alla presente disciplina, il piano attuativo dovrà osservare le indicazioni metodologiche contenute nell'art. 13.12 della disciplina del PTCP al fine di riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra l'abitato del Capoluogo e le contigue trame rurali, rispettando le relazioni ancora visibili fra città e campagna e il prevalente connotato di area non urbana in coerenza con quanto stabilito dall'art. 11 (in particolare dai c. 6 e 7) e dall'art. 17 (in particolare dai c. 7 e 8) della medesima disciplina.

AT 27 – tav. n. 1 scala 1/2000

Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione residenziale, realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via lago maggiore e il parcheggio

pubblico.

Procedimento: intervento diretto.

Tipologia: mono-bifamiliare.

Superficie Utile Lorda: mq 185

Piani f.t.: 2

Fattibilità: classe 3a

Art. 39 – *Tessuti incoerenti ed aree di frangia*

1) Sono interne alle aree urbane e ai centri abitati ai sensi dell'art. 78 delle norme di P.S. distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000. Sono aree di formazione recente sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico.

2) Con esclusione delle parti sottoposte a trasformazione urbanistico-edilizia di cui all'art. 38, nei tessuti incoerenti ed aree di frangia si applicano i comma secondo, terzo, quarto e quinto dell'art. 29.

art.40 - *Aree di recupero e riqualificazione ambientale*

1) Sono le parti prevalentemente inedificate contigue alle aree di frangia caratterizzate da un diffuso stato di instabilità potenziale e, talora, in atto, a causa delle condizioni strutturali litomorfologiche, i cui effetti sono accentuati dalle modifiche indotte dalla urbanizzazione pregressa. Il presente regolamento urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione di dette aree in ragione di una loro possibile complementarietà paesistica ed ambientale agli insediamenti.

2) All'interno di dette aree, sono ammesse le seguenti attività:

- residenza in edifici esistenti
- residenza agricola in edifici esistenti
- orticoltura e giardinaggio
- agricoltura amatoriale
- tempo libero all'aperto
- parcheggio
- verde pubblico.

3) Sono prioritari interventi di bonifica idrogeologica e di riconsolidamento, orientandosi verso programmi di rinaturalizzazione compatibili con i caratteri costitutivi del sistema, recuperando anche nelle aree urbanizzate il microreticolo idraulico e forme di presidio vegetale.

4) Non è ammessa la nuova costruzione ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art. 74 bis e delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui all'art. 64, fatto salvo quanto stabilito negli artt. 35 e 71.

art. 41 – *Aree a verde urbano non edificabili*

1) Sono le aree perimetrali e interstiziali agli insediamenti, prevalentemente inedificate che il presente R.U. mantiene inedificabili. All'interno di dette aree distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/2000 sono ammesse le seguenti attività:

- residenza in edifici esistenti;
- orticoltura e giardinaggio;
- agricoltura amatoriale;
- parcheggio;
- tempo libero all'aperto.

2) Non è ammessa la nuova costruzione ad eccezione dei manufatti a corredo degli spazi esterni di cui all'art. O19 del Regolamento edilizio (RE); non sono ammessi inoltre depositi all'aperto di merci e materiali di qualsiasi tipo.

art. 42 - *Orti urbani*

1) Sono consentiti all'interno delle aree a verde urbano inedificabili, di cui all'art. 41 e nelle Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti di cui all'art. 32.

2) L'esercizio di tali attività è subordinata al rispetto dei limiti di cui agli artt. 11 e 12 ed alle seguenti condizioni:

- la suddivisione in lotti di superficie compresa tra 100 e 200mq da realizzare con recinzioni vegetali di altezza non superiore a m.1.0, la realizzazione di percorsi

pedonali interni accessibili dalla via pubblica, la realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali .

3) Non è ammessa nessuna nuova costruzione, ad eccezione dei manufatti a corredo degli spazi esterni con le caratteristiche di cui all'art. O19 del Regolamento edilizio (RE). All'interno delle aree di cui all'art. 41 è assolutamente vietata l'utilizzazione per ricovero di animali da cortile di detti manufatti, nel rispetto delle vigenti norme.

4) E' ammessa, infine, la costruzione di box in legno appoggiati al suolo direttamente o mediante sistemi di ancoraggio al terreno facilmente rimovibili, con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,00 , destinati a deposito per attrezzi, nel numero massimo di uno per ogni lotto di cui al precedente comma 2.

Capo IV. Il patrimonio infrastrutturale in sede fisica - La conservazione e la trasformabilità

art. 43- *Le strade pubbliche*

- 1) La viabilità principale del territorio comunale è quella definita dal P.S.
- 2) Gli interventi di manutenzione o di modificazione dei tracciati spettano al Comune o agli enti competenti istituzionalmente.
- 3) Quando rivestano caratteri di rilevanza storica, devono essere conservati i seguenti elementi:
 - i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati
 - le opere di raccolta e convogliamento delle acque
 - le opere d'arte e i segnali di viaggio
 - le opere di sistemazione e contenimento del terreno
 - le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi.
- 4) Ai fini del miglioramento della viabilità veicolare, sono previsti i seguenti interventi, oltre le viabilità di progetto delle aree di trasformazione funzionali alla sola circolazione veicolare interna alle stesse:
 - asse stradale di attraversamento del capoluogo, sono fatte salve le prescrizioni relative alle sezioni stradali contenute nella Variante al P.R.G. approvata con delib. di C.C. n. 4 del 23/12/1997:
 - a) innesto su S.p. 478 (viale Umbria), connessione con tratto esistente (via Firenze) – lunghezza 50 mt. circa - tav. n. 4 scala 1/2000;
 - b) innesto su S.p. 478 (viale Amiata), connessione con tratto successivo compreso nella AT 15 – lunghezza circa 60 mt. – tav. n. 3-4 scala 1/2000;
 - c) tratto compreso nella AT 15, connessione con tratto successivo compreso nella AT 14 – lunghezza circa 350 mt – tav n. 3 scala 1/2000;
 - d) tratto compreso nella AT 14 connessione con viabilità esistente, via Campo dei Fiori e via del Bagno Santo, innesto su via Santa Lucia per prosecuzione su via del Sorbo – lunghezza circa 390 mt – tav. n. 3 scala 1/2000;
 - e) ampliamento innesto di via del Sorbo su via dei Cappuccini – tav. n. 1 scala 1/2000;

f) ampliamento di via S. Andrea a partire dal termine dell'area a verde pubblico esistente posto in corrispondenza dell'intersezione con via della Resistenza, fino all'innesto con la viabilità, in corso di realizzazione, del comparto C₂ - lunghezza circa 140 mt – tav. n. 1 scala 1/2000.

- Nuovo tracciato localizzato nella zona di Miralaghi, larghezza della sezione mt. 6,00, a partire da via Lago di Montepulciano fino all'innesto con via della Villa – lunghezza circa 80 mt. – tav. n. 1 scala 1/2000;

- ampliamento sede stradale di via della Villa fino al raggiungimento della larghezza di mt. 6,00, a partire dall'innesto con il nuovo tracciato descritto al punto precedente fino all'altezza della zona produttiva – lunghezza circa 200 mt. – tav. n. 1 scala 1/2000;

- ampliamento sede stradale del tratto di viabilità esistente in prossimità del Pod. Novello e della zona produttiva, compresa nella AT 19, fino al raggiungimento della larghezza di mt 12,00, a partire dall'innesto con la viabilità interna della zona produttiva esistente fino all'innesto con la viabilità interna di progetto.

- Nuovo tracciato localizzato nella zona del podere Pianacce, a partire dalla viabilità esistente a servizio della AT 19 fino all'area di accoglienza per i visitatori della zona archeologica. Larghezza 6 mt, lunghezza circa 95 mt, fondo non bitumato – tav. n. 10 (321031) scala 1/5000.

art. 44 - *Impianti e servizi tecnologici. Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia*

1) Gli impianti e servizi tecnologici sono rappresentati in aree, pubbliche o private, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nelle tavv. alle scale 1/2000 e 1/5000 destinate a depurazione nonché ai nodi delle reti di distribuzione dell'energia e delle telecomunicazioni.

2) La realizzazione di impianti e servizi tecnologici e di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia, oltre alle vigenti norme tecniche specifiche, è disciplinata dalla LR n. 39 del 24.02.2005 “Disposizioni in materia di energia”, dalla L R n. 11 del 23.03.2011 “Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia”, e deve verificare le seguenti ulteriori condizioni:

- non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare alle opere di sistemazione quali muri a retta, terrazzamenti, viabilità campestre;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- siano rispettate le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- siano previste opportune schermature di essenze vegetali arboree autoctone indicate nell'elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio.

2bis) In coerenza con la disciplina paesaggistica del PIT e con le linee guida regionali, nelle aree tutelate dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono ammesse unicamente soluzioni per il soddisfacimento dei consumi, verificando comunque la coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT con valore di piano paesaggistico e purché non sia arrecato danno ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi. Debbono altresì essere osservate le indicazioni contenute nell'art. 13.22 *Progetto di paesaggio per impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico, pannelli solari, eolico e geotermia)* del PTCP. in cui sono stabiliti i criteri per la collocazione degli impianti nel paesaggio.

3) Il regime autorizzativo, disciplinato dalla LR n. 39 del 24.02.2005 "Disposizioni in materia di energia" e s.m.i., è integralmente recepito nelle presenti N.T.A.. Gli interventi di competenza comunale sono definiti agli artt. 16 e 17 con le limitazioni di cui all'art. 42 commi 3 e 4.

art. 45 - *Il trasporto di energia*

1) La costruzione di linee ad alta e media tensione deve tenere conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni secondo il disposto della L.R. n. 39 del 24.02.2005 e s.m.i. con i metodi di calcolo di cui al DM 29/5/08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti", nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

2) Ai fini dell'applicazione della disciplina riportata alla lett. m dell'art. 3 ter della L.R. n. 39 del 24.02.2005 la costruzione di Linee aeree di distribuzione

locale sono (sistemi di prima categoria secondo la definizione riportata nella norma CEI 64-8/22, ovvero linee di bassa tensione fino a 1000 w) è consentita sul territorio comunale, con esclusione di:

Ambito della dorsale

Aree con sistemazioni agrarie storiche

Geotopo delle balze di travertino

Geotopo dei calanchi

Parchi e giardini storici

Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto

Area a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica di Castiglioncello del Trinoro

Area a prevalente funzione agricola delle crete

all'interno delle quali si dovrà procedere per reti interrato in aderenza alle sedi stradali pubbliche e vicinali.

3).Il regime autorizzativo, disciplinato dalla LR n. 39 del 24.02.2005 "Disposizioni in materia di energia" e s.m.i., è integralmente recepito nelle presenti N.T.A.. Gli interventi di competenza comunale sono definiti agli artt. 16 e 17 con le limitazioni di cui all'art. 42 commi 3 e 4.

Capo V. Gli impianti fissi delle telecomunicazioni-La nuova costruzione

art.46 - Ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per telefonia mobile

1) L'installazione di ripetitori, antenne radiotelevisive e centraline per la telefonia mobile, è consentita nel rispetto dei criteri localizzativi dettati dall'art. 11 della legge regionale 49/2011. Ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera b) della citata normativa, in via transitoria, tali criteri localizzativi si applicano anche per il rilascio del titolo abilitativo, in attesa che venga predisposto il programma comunale degli impianti previsto all'art. 9, e che lo stesso sia recepito nel presente RU.

1bis) Nel rispetto dei citati criteri localizzativi, nelle aree già interessate dalla presenza di tali impianti a vario titolo autorizzati, per la realizzazione di nuove strutture portanti, quali torri, pali o tralicci, è prioritario l'obiettivo della progressiva riduzione delle stesse, mediante accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi.

2) Dovrà essere comunque rispettata la disciplina di cui alla Legge 36/01 "Legge quadro sulla protezione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; DPCM 8/7/03 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"; DM 29/5/08 "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica"

3) In conformità con quanto stabilito dal precedente comma 1bis, e dal comma 3 dell'art. 69 del Piano Strutturale, al fine di conseguire la riorganizzazione e la razionalizzazione degli impianti esistenti in località "Il Varco", all'interno dell'Ambito della dorsale di cui all'art. 51 delle presenti Norme, la realizzazione di nuove strutture sarà consentita esclusivamente, attraverso l'attivazione di intese pubblico/privato o fra i Comuni interessati (Sarteano – Cetona), con l'intento di

ridurre quanto più possibile il numero e il conseguente impatto ambientale di tali strutture nell'area posta a confine tra le due competenze territoriali.

4) Sono fatti salvi gli esiti delle istruttorie relativi ai procedimenti riguardanti i vincoli esistenti e gli esiti delle valutazioni di incidenza da redigersi ai sensi della LR 56/2000 e ss.mm.

art. 47 – *Disposizioni specifiche per i tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti*

1) In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali emergenti di cui all'art. 27 delle Norme del P.S., non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica, con un angolo di 20° sotto l'orizzonte, per una profondità di mt. 100.00.

Titolo IV. Il territorio aperto

Capo I - Le regole per l'utilizzazione delle risorse storiche, paesistiche e ambientali - La conservazione e la trasformabilità

art. 48 - Territorio aperto

1) In conformità alle prescrizioni contenute nel PS ai titoli II e V (Statuto dei luoghi), il territorio aperto, esterno al perimetro dei centri abitati di cui all'art. 15, comprende i seguenti ambiti individuati in cartografia nelle tavole in scala 1/5000 con apposito simbolo grafico:

- Area produttiva della cartiera, di cui all'art. 34;
- Impianti e servizi tecnologici, di cui all'art. 44;
- Tratti di percorsi panoramici, di cui all'art. 47;
- Riserva naturale di Pietraporciana, di cui all'art. 49;
- Geotopo delle balze di travertino, di cui all'art. 50;
- Ambito della dorsale, di cui all'art. 51;
- Parchi e giardini storici, di cui all'art. 52;
- Allineamenti arborei di pregio, di cui all'art. 53;
- Aree con sistemazioni agrarie storiche, di cui all'art. 54;
- Nuclei, complessi ed aggregati rurali storici, di cui all'art. 55;
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, di cui all'art. 56;
- Aree archeologiche vincolate, di cui all'art. 57;
- Aree di interesse archeologico, di cui all'art. 58;
- Ambiti da sottoporre a recupero ambientale, di cui all'art. 59;
- Strade vicinali e tratti persistenti dei percorsi fondativi, di cui all'art. 60;
- Percorsi territoriali di interesse storico paesistico, di cui all'art. 61;
- Pertinenza paesaggistica degli edifici invariati del territorio aperto, di cui all'art. 62;
- Aree a prevalente funzione agricola, di cui all'art. 66;
- Aree a prevalente funzione agricola delle crete, di cui all'art. 67;
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, di cui all'art. 68;

- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro, di cui all'art. 69;
- Boschi, di cui all'art. 70;
- Area ecologica, di cui all'art. 79;
- Aree per servizi e attrezzature di utilità collettiva, di cui all'art. 80.

2) Nelle aree di cui al primo comma del presente articolo, e specificatamente quelle di cui agli artt. 36bis, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 66, 67, 68, 69 e 70 è consentita l'attività di ospitalità agrituristica ai sensi degli artt. 12 e 13 della LR 30/2003. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, la previsione di aree destinate all'ospitalità in spazi aperti (agricampeggi), di cui all'art. 13 della LR 30/2003, è ammessa a condizione che tale previsione non comporti opere di trasformazione dei suoli (viabilità, scavi e riporti, pavimentazioni), utilizzando esclusivamente manufatti già esistenti per i servizi accessori. Sono esclusi i resede dei BSA di cui all'art. 36 bis valutati di valore eccezionale.

3) Nelle aree di cui al primo comma del presente articolo, al fine di contenere l'inquinamento luminoso del paesaggio agrario notturno, particolare cura dovrà essere adottata nel prevedere la collocazione dei corpi illuminanti esterni e la loro opportuna schermatura, limitando l'intensità luminosa al minimo indispensabile per la sicurezza negli spostamenti in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n° 962 del 27 settembre 2004. In particolare dovranno essere evitati effetti abbaglianti nei confronti di strade e spazi pubblici in genere e, specificatamente, quando le sorgenti luminose siano osservabili da Tratti di percorsi e Punti visuali emergenti di cui all'art. 47 delle presenti Norme.

art. 49 - *Riserva naturale di Pietraporciana*

1) E' distinta nella tav. n. 4 in scala 1/5000 la *Riserva naturale di Pietraporciana*, istituita con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 38 del 21.03.1996 ed inserita nel Sistema Regionale delle Aree Protette di cui alla LR 52/82 (DCR 16 luglio 1997 n. 256) e nell'Elenco Ufficiale delle Aree Protette nazionale (Deliberazione del Ministero dell'Ambiente del 02.12.1996). La Riserva naturale di Pietraporciana è gestita dalla Provincia di Siena.

2) Nelle aree di cui al primo comma vale la disciplina degli strumenti di attuazione del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Siena, costituiti:

- dal Regolamento, unico per tutte le Riserve Naturali, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 114 del 27 settembre 1999, che disciplina le attività consentite;

- dal Piano di Gestione, specifico per ciascuna Riserva Naturale, che disciplina gli interventi finalizzati alla salvaguardia delle risorse naturalistiche presenti;

- dal Piano di Sviluppo Economico e Sociale del Sistema delle Riserve Naturali della Provincia di Siena, che definisce le azioni per favorire lo sviluppo economico, sociale e culturale delle popolazioni che vivono all'interno della Riserva e nei territori limitrofi.

3) Le norme per il governo dei boschi sono contenute nel Regolamento forestale ai sensi dell'art. 39 LR 39/2000.

4) Nelle aree disciplinate dal presente articolo non è ammessa la nuova edificazione. Non è ammessa l'installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 46 o di reti per il trasporto di energia di cui all'art. 45. Non è ammessa inoltre l'arboricoltura da legno.

art. 50 – *Geotopo delle balze di travertino*

1) Sono le formazioni geologiche distinte in cartografia con apposito simbolo grafico alle tavv. 1/5000, che raccordano i tre ripiani secondo i quali si articola l'altimetria del settore territoriale ad est del capoluogo.

2) All'interno di dette aree non sono ammesse:

- la nuova costruzione;
- l'installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 46 e delle linee per il trasporto di energia di cui all'art. 45;
- le opere di scavo e reinterro anche connesse all'attività agricola;
- la modificazione delle modellazioni esistenti nell'affioramento roccioso;
- la riduzione del manto boschivo.

3) Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati dal quadro sinottico di cui all'art. 71.

art. 51- *Ambito della dorsale.*

1) Sono le parti del territorio, distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/5000, nelle quali trovano assetti unitari e coerenti di grande rilevanza ambientale le seguenti invarianti strutturali riconosciute nel PS vigente:

- aree archeologiche di cui all'art. 12 del PS;
- aree di interesse archeologico di cui all'art. 13 del PS;
- biotopo della faggeta secolare di Pietraporciana di cui all'art. 21 del PS;
- aree di rilevante valore ambientale e paesistico di cui all'art. 24 del PS;
- area carsica di cui all'art. 30 del PS;
- area di alimentazione delle sorgenti idropotabili di cui all'art. 32 del PS.

Sono inoltre compresi in tali aree i Nuclei, complessi ed aggregati rurali storici di cui all'art. 52 del PS.

2) Nelle aree di cui al primo comma sono ammesse le seguenti attività:

- coltivazione del bosco;
- prevenzione e repressione degli incendi boschivi;
- difesa fitosanitaria;
- tutela degli acquiferi;
- agricola;
- residenza agricola in edifici esistenti;

- residenza in edifici esistenti;
- pubblici esercizi in edifici esistenti;
- ricettività extralberghiera in edifici esistenti;
- agriturismo;
- la tutela degli alberi monumentali;
- le sistemazioni idraulico forestali;
- la rinaturalizzazione delle aree forestali;
- la manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- pubbliche e di interesse pubblico;
- tempo libero e attività sportivo-motorie all'aria aperta con esclusione degli sports motoristici.

3) Le norme per il governo dei boschi sono contenute nel Regolamento forestale ai sensi dell'art. 39 LR 39/2000.

4) All'interno di tali aree, previo PAPMAA di cui al successivo art. 63, è ammessa la costruzione di soli annessi commisurati alle capacità produttive dell'azienda agricola, con esclusione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al successivo art. 72.

5) La costruzione di annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto delle condizioni stabilite al successivo art. 73 in ordine al loro corretto inserimento paesaggistico e ambientale.

6) qualora la volumetria prevista, sia mediante operazioni di recupero sia di nuova edificazione, risulti pari o superiore a mc 1.200, il PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo ha valore di strumento urbanistico attuativo

7) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della LR 39/2000.

8) Non è ammessa la costruzione di serre ad eccezione delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64.

9) Non è ammessa l'installazione di attrezzature ed impianti di cui all'art. 46.

10) E' ammessa la realizzazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 74.

11) Il mutamento di destinazione d'uso agricola con o senza opere è soggetto a alla disciplina dettata dall'art. 45 della LR 1/2005.

12) Per le aree ricomprese all'interno del SIR 98 Monte Cetona sono da applicare le principali misure di conservazione indicate nella DGR 644/2004 e le prescrizioni contenute al punto 10.5.2 della disciplina del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena.

art. 52- *Parchi e giardini storici*

1) Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli.

2) I parchi ed i giardini di cui sopra sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tavv. in scala 1/5000.

3) Devono essere conservati i seguenti elementi:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con gli edifici;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

4) Nelle aree disciplinate dal presente articolo non è ammessa la nuova edificazione con esclusione dei manufatti dei manufatti a corredo degli spazi esterni con le caratteristiche di cui all'art. O19 del Regolamento edilizio (RE). Non è ammessa l'installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 46 e di reti per il trasporto di energia di cui all'art. 45.

art. 53 - *Allineamenti arborei di pregio*

1) Sono le formazioni arboree distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/5000, costituite da individui appartenenti a specie vegetali della tradizione locale, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo le strade o confini e costituenti in genere forme di arredo e decoro.

2) Le eventuali opere di manutenzione o adeguamento dei tracciati viari adiacenti e le pratiche agricole devono conservare:

- le specie arboree esistenti o provvedere alla sostituzione degli individui mancanti con altri della stessa specie di altezza non inferiore al 50% di quelli esistenti;
- le sedi di impianto e le relative sistemazioni del suolo;
- le alternanze tra diverse specie eventualmente esistenti.

art. 54 - *Aree con sistemazioni agrarie storiche*

1) Sono le parti del territorio riconosciute come invarianti paesistico-ambientali dall'art. 25 delle norme del PS. Dette parti, distinte in cartografia alle tavv.1/5.000 del RU con apposito simbolo grafico, contengono sistemazioni agrarie storiche conservate almeno al 70% della loro consistenza complessiva e sono costituite da terrazzamenti su muri di contenimento a secco, ciglionamenti, opere di raccolta e convogliamento delle acque, vie rurali e percorsi.

2) Sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura con tecniche di coltivazione tradizionali e che comunque non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi;
- coltivazioni biologiche;
- culturali e per il tempo libero;
- studi , ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro dei manufatti;
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone.

3) Le aree con sistemazioni agrarie storiche sono soggette a conservazione attiva ai sensi delle prescrizioni di cui al punto 13.8 della disciplina del PTC della Provincia di Siena.

4) Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione dei seguenti elementi:

- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;
- opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.) nel loro stato funzionale e formale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.

5) All'interno di dette aree non è ammessa la nuova edificazione, né l'installazione di serre temporanee o di serre a copertura stagionale di cui all'art. 64 o di manufatti precari di cui all'art. 74 o degli annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 74bis.

6) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della LR n. 39/2000.

7) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 46 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 45.

8) Qualora tali aree siano ricomprese in un PAPMAA dovrà essere data dettagliata descrizione degli elementi di cui al quarto comma del presente articolo ad integrazione dei contenuti di cui all'art. 63.

art. 55 – *Nuclei, complessi ed aggregati rurali storici*

1) Con apposito simbolo grafico, nelle tavv. in scala 1/5000, sono perimetrare le forme insediative dei nuclei, complessi e aggregati rurali storici di:

C. Bebi (Aggregato di case coloniche) - A

C. Forterenza (Aggregato di case coloniche) - A

Castiglioncello del Trinoro (Centro murato; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 - S. Andrea) - A

Fastelli (Aggregato di case coloniche) - A

Fonte Vetriana (Aggregato a forma chiusa) - A

2) All'interno di tali perimetri sono consentite le seguenti attività:

- agricola;
- residenza in edifici esistenti;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- commerciali di vicinato in edifici esistenti;
- pubblici esercizi in edifici esistenti;
- artigianali non moleste in edifici esistenti;
- turistico ricettive alberghiere ed extra-alberghiere in edifici esistenti;
- agriturismo;
- pubbliche e/o di interesse pubblico;
- parcheggi;
- verde privato.

3) L'area compresa all'interno del perimetro del complesso di Spineta, con esclusione dell'area di pertinenza paesaggistica di cui all'art. 62, è assimilata alle aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 66, con le seguenti ulteriori limitazioni:

- non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art. 74 e delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64;
- non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di cui all'art. 46 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 45;
- non è ammessa inoltre l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della LR n. 39/2000.

art. 55 bis – *Aree di pertinenza di nuclei, complessi ed aggregati rurali storici*

1) Il presente RU disciplina, in funzione del valore attribuito ai sensi del precedente art. 17, le trasformazioni nelle aree di pertinenza di nuclei, complessi ed aggregati rurali storici ricadenti in territorio aperto e censiti dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena, assumendo come riferimento le "Schede di analisi delle strutture insediative" contenute nell'Atlante comunale di Sarteano, ed in particolare nelle schede "A" aggregati. Per detti nuclei, complessi ed aggregati rurali storici e per le relative aree di pertinenza, come perimetrare nella tav. A/nord e B/sud in scala 1:10.000 del presente RU, vale la disciplina contenuta all'art. 55 delle presenti N.T.A., nonché la disciplina di cui all'art. 13, punto 13.13 del PTC. I nuclei, complessi ed aggregati rurali storici del Comune di Sarteano sono elencati al comma 1 dell'art. 55.

2) Fatta salva la disciplina di cui al comma 3 dell'art. 55, per le aree di pertinenza di centri minori, aggregati e nuclei, sono da consentirsi esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono in ogni caso da escludersi ampliamenti volumetrici, anche interrati, per realizzare garages.

3) In caso di interventi edilizi su edifici collocati all'interno delle aree di pertinenza, la documentazione da allegare alle richieste dovrà contenere:

- a) la descrizione analitica dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile, delle tessiture murarie;
- b) la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche se non classificati come BSA, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, etc.);
- c) il quadro delle trasformazioni da realizzare, con particolare riguardo a specifici interventi di riqualificazione del resede e degli eventuali manufatti di antica formazione o giardini disegnati presenti, con contestuale eliminazione di edifici od annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso.

4) Nei casi in cui nell'area di pertinenza siano svolte anche funzioni di azienda agricola, è possibile richiedere attraverso il PAPMAA di cui all'art. 63, con valore

di piano attuativo, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.

5) I nuovi annessi agricoli dovranno inserirsi organicamente al contesto secondo i criteri di cui all'art. 13 punto 13.13 della disciplina del PTCP e risultare comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati dei nuclei, complessi ed aggregati rurali storici. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PAPMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti.

6) La realizzazione di sistemazioni esterne e di elementi accessori, quali piccole attrezzature sportive e aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata, nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, ad una verifica puntuale da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri del BSA e dei materiali da utilizzare. Anche in questo caso relativamente ai criteri progettuali ricorre in quanto applicabile la disciplina di cui all'art. 13.13 del PTCP.

art. 56- *Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti e corsi d'acqua*

1) Sono le parti del territorio aperto comprendenti e circostanti le aste fluviali, perimetrare con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000 del RU.

2) Sono caratterizzate dagli assetti geomorfologici propri degli ambiti perfluviali nonché dagli aspetti vegetazionali e paesistici connessi con la prossimità di un corso d'acqua. Rivestono valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, ambientale e paesistico e pertanto al loro interno devono essere salvaguardati i seguenti aspetti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del suolo;

- le formazioni arboree di ripa e di golena quando non in contrasto con le disposizioni in materia idraulica;

- la qualità delle acque così come definita all'art. 22 delle Norme del PS.

3) A tal fine, all'interno di dette aree non sono ammesse:

- la nuova edificazione;

- scavi e rinterrì e opere di modificazione del suolo in genere anche connessi all'attività agricola che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito.

4) Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli disciplinati dal Quadro sinottico di cui all'art. 71.

art. 57- Aree archeologiche vincolate.

1) Sono distinte con apposito simbolo grafico nelle tavv. in scala 1/5000 le aree archeologiche vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ovvero i siti di Solaia, Podere Peschiera, Villa Contucci, Podere Cristianello.

2) Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

3) Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4) Nelle aree disciplinate dal presente articolo non è ammessa la nuova edificazione con esclusione dei manufatti precari di cui all'art. 74, degli annessi per agricoltura amatoriale di cui all'art. 74bis e delle serre temporanee e delle

serre a copertura stagionale di cui all'art. 64. Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dal Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art. 71. Non è ammessa l'installazione di attrezzature ed impianti di cui all'art. 46 e di reti per il trasporto di energia in linea aerea di cui all'art. 45. Non è ammessa inoltre l'arboricoltura da legno.

art. 58- *Aree di interesse archeologico*

1) Sono le aree diffuse sul territorio prevalentemente lungo le direttrici viarie di primaria importanza in età antica.

2) Tali aree sono distinte in Cartografia alle Tavv. in scala 1/5000.

3) Ogni intervento consentito, sia che riguardi trasformazioni edilizie e urbanistiche, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionato alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

4) Al fine di constatare tempestivamente tali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale può promuovere l'applicazione delle procedure e dei vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

art. 59- *Ambiti da sottoporre a recupero ambientale.*

1) Il RU perimetra con apposito simbolo grafico nelle tavv. 1/5000 gli ambiti da sottoporre a recupero ambientale di cui all'art. 50 delle norme di PS.

2) Ai sensi dell'art. 14 della disciplina del Piano provinciale delle attività estrattive, recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili (PAERP) approvato con DCP n° 123 del 18.11.2010, sono fatte salve le previsioni

di cui alla Variante al PRG previgente in applicazione del PRAE, approvata con delib. di CC n. 14 del 30.04.1997.

3) Le attività di ripristino devono in particolare tendere alla ricostituzione degli assetti vegetazionali e geomorfologici preesistenti e comunque coerenti con i caratteri paesistici e ambientali del contesto prossimo, e tendere alla bonifica di eventuali discariche.

4) Sono ammesse le attività di cui al secondo comma dell'art. 51;

5) Sono vietate le discariche di ogni tipo, ivi comprese quelle di inerti, e la costruzione di nuovi edifici o annessi, ad eccezione dei manufatti precari di cui all'art. 74 e degli annessi per agricoltura amatoriale di cui all'art. 74 bis nei limiti delle disposizioni di cui agli art. 11.

6) Sono fatte proprie le norme di attuazione del P.R.A.E.R.P. approvato con DCP n° 123 del 18.11.2010, si intendono quindi interamente applicabili e applicate al territorio comunale di Sarteano.

7) Sono fatte salve le norme stabilite dal comma 5) dell'art. 80.

art.60 - *Strade vicinali e tratti persistenti di percorsi fondativi*

1) Sono le strade vicinali di cui alla Delib. di C.C. n. 38 del 1/6/1966. Su tali strade è stata condotta una ricognizione sullo stato di consistenza delle strade vicinali del territorio comunale.

2) Nelle strade vicinali del comune di Sarteano devono essere tutelate e conservate:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alle specie vegetali indicate nell'"Elenco delle specie vegetali" di cui al Regolamento

Edilizio comunale, e quando non in contrasto con i criteri relativi a Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art. 47 delle presenti norme;

- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

3) Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno carattere di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; l'utilizzo di materiali alternativi è consentito esclusivamente per limitati tratti, particolarmente impegnativi e di difficile manutenzione per caratteristiche geometriche (curve o eccessive pendenze) ovvero quando la vicinanza del tracciato alle abitazioni provoca documentato inquinamento da polvere.

4) Le variazioni di tracciato sono di norma ammesse nei seguenti casi:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente al 1942;
- il tracciato stradale è a distanza inferiore a 10 mt dagli edifici;
- pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare.

5) Le variazioni di tracciato non devono costituire fratture alle strutture consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.

6) Non possono essere realizzate siepi o recinzioni a distanza inferiore a ml. 3,00 dal filo stradale rilevabile dallo stato dei luoghi in caso di complanarità con i terreni contigui.

7) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di telecomunicazione di cui all'art. 46 relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 mt per ogni lato, salvo documentata impossibilità tecnica o nel caso la strada risulti contermina alle aree di cui agli artt. 36 bis, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 62, e 70.

art. 61- *Percorsi territoriali di interesse storico paesistico*

1) Il regolamento urbanistico individua con apposito simbolo i percorsi che collegano luoghi di rilevanza storica, paesistica e ambientale.

2) Di norma tali itinerari insistono su viabilità pubblica o vicinale nella quale devono essere conservate le seguenti caratteristiche:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi limitatamente alla specie vegetali indicate nell'”Elenco della specie vegetali” di cui al Regolamento Edilizio comunale e quando non in contrasto con i criteri relativi a Tratti di percorsi panoramici e Punti visuali emergenti di cui all'art. 47 delle presenti norme;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale; previa approvazione dell'ente gestore, è consentito l'utilizzo di materiali alternativi a quelli tradizionalmente in uso per il fondo stradale esclusivamente per limitati tratti, particolarmente impegnativi e di difficile manutenzione per caratteristiche geometriche (curve o eccessive pendenze) ovvero quando la vicinanza del tracciato alle abitazioni provoca documentato inquinamento da polvere.

3) Non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti di telecomunicazione di cui all'art. 46 relativamente al tracciato e ad una fascia di 10 mt per ogni lato.

art.62 - *Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto*

1) Sono le aree circostanti gli edifici invariants del territorio aperto le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio- suolo- paesaggio.

2) In dette aree, distinte con apposito perimetro nelle tavv. del RU in scala 1/5000, è prescritta la conservazione dei seguenti elementi quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ;
- le opere per la raccolta e il deflusso delle acque;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e le sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
- i cancelli;
- le pavimentazioni;
- gli arredi fissi in genere.

3) E' ammessa la costruzione di piscine quando rispondenti alle prescrizioni di cui all'art. 75 nel caso in cui la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al secondo comma. Non è ammessa la realizzazione di campi da tennis. Non è ammessa l'installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 46. Non è ammessa la costruzione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale di cui al successivo art. 64.

4) Nei manufatti eventualmente presenti nella pertinenza di edifici invariants a destinazione non agricola, anche non classificati, e destinati a funzioni di ricovero e servizio, quando anteriori al 1942, sono ammissibili interventi fino al restauro conservativo. Nel caso che detti edifici siano successivi al 1942 e costituiscano episodi contrastanti con i caratteri formali, tipologici e strutturali del contesto, è

ammissibile la demolizione con ricostruzione anche con accorpamento e/o trasferimento dei volumi

5) Non è ammessa la nuova edificazione ad eccezione degli interventi di cui ai comma precedenti e di quelli eventualmente previsti nei Quadri sinottici di cui all'art. 71. Tali interventi, quando ammessi, non dovranno comportare alcuna alterazione degli elementi di cui al secondo comma.

Capo II. La trasformabilità e la conservazione

art. 63 - **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.**

1) Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), di seguito denominato “programma aziendale”, è necessario nei casi previsti dalla LR 1/2005, e, con valore di piano attuativo, nei casi individuati dal presente Regolamento urbanistico al successivo comma 6), nonché agli artt. 51, 67 e 69. I contenuti e le finalità del programma aziendale sono quelli definiti dall'art. 42 della LR 1/2005, dall'art. 9 del Regolamento regionale n. 5/R del 9 febbraio 2007 e dai punti 13.25 e 14.4 della disciplina del PTC della Provincia di Siena, Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:

a) l'anagrafica aziendale;

b) la descrizione della situazione attuale dell'azienda con riferimento a:

- la superficie fondiaria aziendale individuata in termini catastali e graficamente rappresentata, con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
- la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato conformemente alle previsioni di cui all'art. 2 dell'allegato A del decreto del presidente della giunta regionale 18 febbraio 2008, n. 6/R (Regolamento di attuazione del Capo II della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola);
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
- gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo;
- l'individuazione, delle eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie: le formazioni lineari arboree ed arbustive non

colturali, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente, le formazioni arboree di argine di ripa o di golena, i corsi d'acqua naturali o artificiali, la rete scolante artificiale principale; le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali, la viabilità rurale esistente;

c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime in ordine a:

- l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
- le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
- la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime conformemente all'articolo 2, allegato A del DPGR 6/R/2008;
- gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici di cui all'articolo 42, comma 8, lettera e) della LR 1/2005;
- gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati;

d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato, evidenziando:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e

superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;

- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 43, comma 4, della LR 1/2005;

e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;

f) una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;

g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso. Tale indicazione consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:

- gli interventi agronomici;
- gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
- gli interventi di natura edilizia.

Il programma deve inoltre indicare le misure relative all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento dei rifiuti.

2) (Abrogato)

3) Nei casi di cui agli artt. 51 (Ambito della dorsale) comma 5, 66 (Aree a prevalente funzione agricola) comma 5, 67 (Aree a prevalente funzione agricola delle crete) comma 4, 68 (Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva) comma 5, 69 (Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro) comma 3 delle presenti Norme, gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte del competente organo comunale, di apposito programma aziendale con specifiche finalità di tutela paesistico ambientale garantito da convenzione o di atto d'obbligo unilaterale di cui all'art. 42 della LR 1/2005. Tale programma aziendale, oltre ai contenuti elencati al precedente comma 1) del presente articolo, deve descrivere:

-lo stato dei luoghi in ordine a sistemazioni agrarie storiche e loro stato di conservazione, manufatti ed opere d'arte di rilevanza storica (art. 27 delle presenti norme), viabilità rurale;

-le attività connesse ed il loro rapporto con le pratiche aziendali;

-gli interventi di rilevanza ambientale in ordine alla difesa del suolo, alla tutela degli aspetti paesistici, alla difesa delle risorse dell'ambiente, con particolare attenzione agli interventi in terreni con pendenza superiore od uguale al 30%;

-la dimostrazione della coerenza degli interventi programmati con le invarianti strutturali definite dal PS;

Tale programma aziendale deve inoltre fornire la dimostrazione dell'osservanza, nella individuazione dell'area di pertinenza di edifici rurali soggetti a cambio di destinazione d'uso, dei criteri di aderenza alla morfologia dei suoli, al reticolo idrografico, alla geometria fondiaria persistente riferita al Catasto Toscano, alle configurazioni colturali esistenti.

4) In tutte le aree a prevalente funzione agricola, il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, di cui all'art. 21 punto e16 ter, è consentito, fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'articolo 41 della LR 1/2005, solo previa approvazione del PAPMAA e previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale a garanzia della realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale correlati, nei casi in cui ciò è richiesto dalla LR 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni; negli altri casi, e per resedi di superfici inferiori ad 1 ha in luogo della convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale, sono corrisposti specifici oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, nelle misure previste dall'art. 45 della LR 1/2005.

5) I competenti organi comunali provvedono ad approvare gli schemi di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale per l'attuazione della LR 1/2005 e del presente Regolamento urbanistico. Tali schemi devono, tra l'altro, assicurare, oltre a quanto già previsto dalla disciplina regionale vigente in materia :

a- la corretta coltivazione delle superfici agrarie;

b- la manutenzione delle sistemazioni agrarie;

- c- la durata degli impegni di cui alle lettere a) e b);
- d- le forme di garanzia e di controllo;
- e- le sanzioni per il caso di inadempimento.

6) Qualora la volumetria prevista, sia mediante operazioni di recupero sia di nuova edificazione, risulti pari o superiore a mc 2.500, salvo i casi di cui agli artt. 51, 67 e 69 delle presenti norme, il PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo, ha valore di strumento urbanistico attuativo. Il PAPMAA è altresì obbligatorio per interventi che modifichino in tutto o in parte il sistema di opere di sistemazione del suolo (muri di contenimento, ciglioni, sistema di raccolta delle acque, viabilità poderale, individui vegetali adulti con valore segnaletico) a fini di nuovi impianti colturali. La volumetria di recupero consentita è quella derivante dalla demolizione di edifici esistenti sul fondo definiti di classe IV e V e/o di edifici accessori e di servizio non classificati e assimilabili a tali classi. E' ammesso l'accorpamento ed il trasferimento di tali volumi nella misura massima di mc 4.000.

Il PAPMAA, oltre a quanto elencato nel precedente comma 1), dovrà essere composto da ulteriori appositi elaborati relativi a :

- a) l'inserimento edilizio nel contesto paesaggistico ed ambientale dell'area;
- b) la valutazione della compatibilità delle attività previste con le caratteristiche idrogeologiche dell'area in riferimento alle norme di cui al Capo I del presente regolamento;
- c) la valutazione della compatibilità del fabbisogno idrico, potabile e non, delle attività previste con le risorse idriche disponibili nell'area.

Sono fatte salve le prescrizioni del PS relativamente alle invarianti strutturali e quelle dell'art. 62 delle presenti norme.

7) La costruzione di annessi agricoli di cui ai successivi artt. 73, 73 bis e 74 è consentita una tantum esclusivamente in assenza di altri annessi riferibili alla superficie di riferimento.

art.64 - *Serre temporanee e serre con copertura stagionale*

1) Ai sensi dell'art. 8, comma 5bis, del DPGR n° 5/R/2007, le serre temporanee e quelle a copertura esclusivamente stagionale possono essere realizzate nel territorio aperto con esclusione del Geotopo delle balze di travertino di cui all'art. 50, dell'Ambito della dorsale di cui all'art. 51, delle Aree archeologiche vincolate di cui all'art. 57, delle Aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 54, delle Pertinenze paesaggistiche degli edifici invariants del territorio aperto di cui all'art. 62 e 36 bis, dei Boschi di cui all'art. 70.

2) L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola, realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune. Tali serre non devono pertanto avere strutture o impianti infissi stabilmente al suolo, e non dovranno determinare movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesistiche dei luoghi. Inoltre la loro installazione, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita alle condizioni stabilite dall'art. 8 del DPGR n° 5/R/2007, con le limitazioni disposte dal precedente comma 1.

art. 65 - *Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali*

1) Nel caso in cui sia consentito, il cambio di destinazione da agricolo a residenziale è subordinato all'osservanza delle seguenti norme aggiuntive rispetto al quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art. 71.

A) nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte da separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura; questa disposizione è valida anche nel caso in cui sia identificata una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'art. 45 della LR n. 1/2005.

Ferma restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

B) Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi delle presenti norme, per gli edifici di classe I e II sono consentite diverse possibilità di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica.

B.1) Edifici unitari sincronici ed unitari diacronici.

Sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale, e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica unitaria, e ad una tipologia unifamiliare; per questo tipo di edifici la proposta di riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di una sola unità abitativa o di un numero di unità abitative comunque non superiore alle preesistenti, purché realizzate con titolo abilitativo non successivamente annullato e non in contrasto con esso, e di eventuali altre unità abitative solo all'interno di annessi agricoli separati e facenti parte del complesso edilizio, fermo restando quanto previsto al comma 6 dell'articolo 41 della LR 1/2005.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato come integrazione dell'abitazione a condizione che almeno un vano sia destinato a deposito e/o a di locale di servizio dell'abitazione, salvo nei casi in cui sia possibile destinare a queste funzioni altri rustici, addossati, giustapposti o separati. Il riutilizzo parziale o integrale della superficie utile esistente dovrà comunque garantire la leggibilità dell'organizzazione originaria interna dei vani.

B.2) Edifici diacronici.

Sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo abitativo originario; in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile).

B.3) Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico.

Sono edifici sincronici o diacronici, che per il particolare rapporto col terreno

presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (o di unitari diacronici) è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato parzialmente per finalità abitative, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati, che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza, nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

B.4) Fienili separati a due piani.

Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie utile, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia di norma inferiore a 60 mq. e con le seguenti modalità:

- formazione al piano terreno, in congruità con la grande apertura frontale ad arco (che potrà essere protetta o con un cancello o con un portone a filo interno) di portico interno di una profondità minima di m 1,50;
- utilizzazione della restante parte del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
- la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna e cioè realizzata con setti perpendicolari ai lati lunghi che diano luogo a vani aventi il lato maggiore corrispondente al fronte timpanato dell'edificio;
- nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliate in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno; nel caso in cui la superficie di un'apertura grigliata superi i mq 2, è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato;

- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali al fronte stesso, di dimensioni non superiori a ml. 1,10 x 1,10 e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

B.5) Annessi rustici minori.

I rustici minori, quali capanne addossate o separate dotate di solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, etc., devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

2) Salvi i casi di interventi sottoposti a piano di recupero, per ogni intervento edilizio, che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento delle unità abitative, dovrà essere predisposto un progetto unitario, che rispetti i vincoli derivanti dalla classificazione delle singole parti.

3) In caso di progetti unitari o di piani di recupero, per gli immobili non più utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonché realizzazioni di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a 60 mq. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative il progetto unitario o il piano di recupero dovrà essere basato su un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

art. 66 – *Aree a prevalente funzione agricola*

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv. in scala 1/5000 del RU con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola individuate dal PS all'art. 45, così definite in ragione della composizione delle diverse colture tradizionali della conduzione mezzadrile (seminativi semplici, arborati, vigneti di piccole dimensioni, oliveti, bosco).

2) Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ricettività alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti
- pubblici esercizi in edifici esistenti;
- culturali e formative
- motorietà e tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art. 45
- pubbliche e di interesse pubblico.

3) All'interno di tali aree, ai fini della nuova edificazione a scopi agricoli previo PAPMAA, si applicano le disposizioni specifiche di cui alle presenti Norme, redatte in applicazione del Titolo IV, Capo II della LR 1/2005, del DPGR n. 5/R/2007 e della disciplina del PIT e del PTCP.

4) La costruzione di soli annessi commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola di cui all'art. 73, è ammessa previo PAPMAA se sono mantenute in produzione superfici fondiarie non inferiori a quanto indicato dal PTCP.

5) La costruzione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime è ammessa alle condizioni stabilite al successivo art. 73bis.

6) Non è ammessa la realizzazione di serre ad eccezione delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64.

7) L'installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola da parte delle aziende, quando ammessa dalle presenti Norme, è soggetta alle condizioni stabilite al successivo art. 74.

8) La realizzazione di nuovi annessi per l'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è soggetta alle condizioni di cui al successivo art. 74bis.

art. 67 – Aree a prevalente funzione agricola delle crete

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv in scala 1/5000 del RU con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola individuate dal PS, in coerenza con il PTCP, in quanto caratterizzate da una configurazione integrata del paesaggio, testimonianza della storia civile e rurale.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse;
- residenza agricola;
- residenza in edifici esistenti;

- agriturismo;
- ricettività alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti culturali e formative;
- pubblici esercizi in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone;
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti;
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art. 45;
- pubbliche e di interesse pubblico.

3) All'interno di tali aree, previo PAPMAA, è ammessa la costruzione di annessi commisurati alle capacità produttive dell'azienda agricola con esclusione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al successivo art. 72. Detto programma aziendale dovrà essere redatto secondo le specifiche finalità di tutela paesistico ambientale descritte al comma 3 del precedente art. 63.

4) La costruzione di annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto delle condizioni stabilite al successivo art. 73 in ordine al corretto inserimento paesaggistico e ambientale di tali nuovi edifici. Sono altresì consentiti i manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola di cui al successivo art. 74.

5) Qualora la volumetria prevista, sia mediante operazioni di recupero sia di nuova edificazione, risulti pari o superiore a mc 1.200, il PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo ha valore di strumento urbanistico attuativo

6) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della LR 39/2000.

7) Non è ammessa la costruzione di serre ad eccezione delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64 con i vincoli di cui al successivo comma 11

8) Non è ammessa l'installazione di antenne e ripetitori di cui all'art. 46

9) (Abrogato).

10) (Abrogato).

11) E' vietata ogni nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti, così come nuove opere infrastrutturali o modificazione di quelle esistenti, entro 50 mt dalla corona superiore dei calanchi definita con apposito rilievo topografico.

art. 68 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv in scala 1/5000 del R.U. con apposito simbolo grafico individuate dal PS all'art. 47, nelle quali la densità della struttura fondiaria e la presenza di complessi aziendali configura una produzione lorda vendibile significativa.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ricettività extralberghiera in edifici esistenti
- culturali e formative
- motorietà e tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art. 45
- pubbliche e di interesse pubblico.

3) All'interno di tali aree, ai fini della nuova edificazione a scopi agricoli previo PAPMAA, si applicano le disposizioni specifiche di cui alle presenti Norme, redatte in applicazione del Titolo IV, Capo II della LR 1/2005, del DPGR n. 5/R/2007 e della disciplina PIT e del PTCP.

4) La costruzione di annessi commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola di cui all'art. 73, è ammessa previo PAPMAA se sono mantenute in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto indicato dal PTCP.

5) La costruzione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiarie minime è ammessa alle condizioni stabilite al successivo art. 73bis.

6) All'interno di tali aree è consentita l'attività di ospitalità agrituristica ai sensi degli artt. 12 e 13 della LR 30/2003.

7) E' ammessa la costruzione di serre nei limiti di cui al comma 4 e di serre temporanee e di serre a copertura stagionale di cui all'art. 64, nonché dei manufatti precari di cui all'art. 74 e degli annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 74bis.

art. 69 - *Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro*

1) Sono le parti del territorio, distinte nelle tavv in scala 1/5000 del R.U. con apposito simbolo grafico, che specificano le Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva individuate dal P.S. all'art. 45, caratterizzate da una configurazione integrata del paesaggio, testimonianza della storia civile e rurale del territorio e dalla capacità di produzione lorda vendibile riferita essenzialmente alla olivicoltura.

2) All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura
- pascolo
- zootecnia ed allevamenti minori

- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività artigianali e commerciali direttamente connesse
- residenza agricola in edifici esistenti
- residenza in edifici esistenti
- agriturismo
- ricettività alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti
- pubblici esercizi in edifici esistenti
- culturali e formative
- motorietà e tempo libero
- salvaguardia delle risorse genetiche autoctone
- attività in essere compatibili con l'assetto di area agricola in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici nei limiti di cui all'art. 45
- pubbliche e di interesse pubblico
- campeggio ed impianti idrotermali limitatamente all'area attualmente destinata a campeggio denominato "Campeggio del Bagno Santo".

3) All'interno di tali aree, previo PAPMAA, è ammessa la costruzione di soli annessi commisurati alle capacità produttive dell'azienda agricola con esclusione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al successivo art. 72. Detto programma aziendale dovrà essere redatto secondo le specifiche finalità di tutela paesistico ambientale descritte al comma 3 del precedente art. 63.

4) La costruzione di annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto delle condizioni stabilite al successivo art. 73 in ordine al corretto inserimento paesaggistico e ambientale di tali nuovi edifici.

5) All'interno di tali aree è consentita l'attività di ospitalità agrituristica ai sensi degli artt. 12 e 13 della LR 30/2003.

6) Qualora la volumetria prevista, sia mediante operazioni di recupero sia di nuova edificazione, risulti pari o superiore a 1.200 mc, il PAPMAA presentato dall'imprenditore agricolo ha valore di strumento urbanistico attuativo.

7) Non è ammessa l'arboricoltura da legno di cui all'art. 66 della LR 39/2000.

8) Non è ammessa la costruzione di serre ad eccezione delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64.

9) Non è ammessa l'installazione di attrezzature ed impianti di cui all'art. 46

10) E' ammessa la realizzazione di manufatti precari e di servizio di cui all'art. 74 e degli annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 74bis.

11) (Abrogato).

12) (Abrogato).

art. 70 - **Boschi**

1) Sono le aree di cui all'art. 48 delle Norme del PS distinte a scopo ricognitivo in cartografia nelle tavv. in scala 1/5000 del RU con apposito simbolo grafico, nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite all'art. 3 della LR 39/2000.

2) All'interno di dette aree sono ammesse le seguenti attività:

- agricoltura e pascolo;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- ricettività alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti;
- pubblici esercizi in edifici esistenti;
- coltivazione del bosco;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- quelle di cui agli artt. 10 e 17 della L.R. n. 39/2000, e quelle previste dal Regolamento forestale ai sensi dell'art. 39 L.R. n. 39/2000.

3) Non sono ammessi:

- la nuova edificazione ad eccezione delle serre temporanee e delle serre a copertura stagionale di cui all'art. 64 e dei manufatti precari di cui all'art. 74, nonché degli annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 74bis.

- l'apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;

- i parcheggi eccetto limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;

- l'installazione di nuova segnaletica e delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni di cui all'art. 46.

4) Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dal Quadro sinottico degli interventi ammissibili di cui all'art. 71.

5) Sono fatte salve le norme stabilite dal comma 5) dell'art. 80.

art.71 – **Quadro sinottico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente del Territorio aperto**

1) Edifici a destinazione non agricola

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4 e17 dell'art. 21 e quelli di cui alle categorie t13 e t14 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi e in tutte le aree di cui al presente comma, salvo quanto specificatamente previsto da altre disposizioni delle presenti norme. L'intervento di cui alla categoria t8 è sempre consentito con le specificazioni di cui all'art. 25.

C L A S S I	<ul style="list-style-type: none"> - Aree archeologiche vincolate - Aree di interesse archeologico - Ambito della dorsale - Parchi e giardini - Aree a prevalente funzione agricola delle crete - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro - Boschi - Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto - Geotopo delle balze di travertino 		<ul style="list-style-type: none"> - Aree a prevalente funzione agricola - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva 		
	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diversa da quella di cui alla colonna seguente) 	<ul style="list-style-type: none"> - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico - Attività turistico-ricettive - Pubblici esercizi 	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimonio edilizio residenziale e non residenziale (diversa da quella di cui alla colonna seguente) 	<ul style="list-style-type: none"> - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico - Attività turistico-ricettive - Pubblici esercizi 	
	I	e6, e15, e17	e6, e10, e15, e17, t10	e6, e15, e17	e6, e10, e15, e17, t10, t14, t15 ⁴
	II	e5 ⁵ e6, e15, e17	e5 ⁵ , e6, e10, e14, e15, e17, t10	e5 ⁵ , e6, e10, e14, e15, e17	e5 ⁵ , e6, e10, e14, e15, e17, t10, t14, t15 ⁴
	IV	e5, e6, e8, e9, e10, e11, e12, e14, e15, e16bis ⁶ , e17, t7, t11	e5, e6, e8, e9, e10, e11, e12 ² , e13, e14, e15, e16bis ⁶ , e17, t6, t7, t10, t11	e5, e6, e8, e9, e10, e11 ¹ , e12 ² , e13, e14, e15, e16bis ⁶ , t6 ³ , t7, t11	e5, e6, e8, e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e16bis ⁶ , e17, t6, t7, t10, t11, t15
V	e7, e8, e11, e12, e15, e16bis ⁶ , e17, t7, t9	e4, e7, e8, e15, e16bis ⁶ , e17, t7, t9, t10	e7, e8, e15, e16bis ⁶ , e17, t6 ³ , t7, t9	e7, e8, e15, e16bis ⁶ , e17, t6, t7, t9, t10, t15 ⁴	

¹ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola.

² L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione residenziale non agricola, istituzioni culturali, attività alberghiere e di ristorazione, attrezzature socio-sanitarie.

³ L'intervento è ammesso solo per edifici con destinazione non residenziale

⁴ L'intervento è consentito solo a servizio delle strutture turistico-ricettive

⁵ Con le differenziazioni previste all'art. 21, punto e5

⁶ L'intervento è ammesso limitatamente alle aree a prevalente funzione agricola così come riportato all'art. 21, punto e16bis.

2) Edifici a destinazione agricola

Gli interventi di cui alle categorie e1, e2, e3, e4, e16ter, e17 dell'art. 21 e quelli di cui alle categorie t13 e t14 dell'art. 25 sono consentiti in tutte le classi e in tutte le aree di cui al presente comma, salvo quanto specificatamente previsto da altre disposizioni delle presenti norme.

L'intervento di cui alla categoria t8 è sempre consentito con le specificazioni di cui all'art. 25.

C L A S S I	<ul style="list-style-type: none"> - Aree archeologiche vincolate - Aree di interesse archeologico - Ambito della dorsale - Parchi e giardini - Aree a prevalente funzione agricola delle crete - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza paesistica dei pianalti e di Castiglioncello del Trinoro - Boschi - Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto - Geotopo delle balze di travertino - Parchi e giardini storici - Aree con sistemazioni agrarie storiche 		<ul style="list-style-type: none"> - Aree a prevalente funzione agricola - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva 	
	I	e6, e15		e6, e15
	II	e5 ¹ e6, e15		e5 ¹ , e6, e10, e14, e15
	IV	e5, e6, e8, e9, e10, e14, e15, e16, t7		e5, e6, e8, e9, e10, e13, e14, e15, e16, t7
	V	e7, e8, e15, e16, t7		e7, e8, e16, t7

¹ Con le differenziazioni previste all'art. 21, punto e5

1) Beni storico architettonici (B.S.A.). Nuclei, complessi, aggregati rurali storici

Gli interventi sui Beni storico architettonici nonché gli interventi ammessi nei nuclei, complessi e aggregati rurali storici, così come individuati in cartografia, sono disciplinati all'art. 36 bis e dall'art. 55 delle presenti norme di attuazione.

art. 72 - *Nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 3 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R).*

1) Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al comma 2 dell'art. 41 della LR 1/2005 e all'art. 3 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, quando consentiti, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie utile dei vani abitabili, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale 5 luglio 1975 e dal Regolamento edilizio comunale, non inferiore a mq 110 e non superiore a mq. 150, distribuita su un unico livello. L'eventuale piano terra potrà essere adibito ad annessi e garage; è possibile la creazione di locali interrati o seminterrati con altezza massima pari a mt. 2,40, da destinarsi unicamente a deposito e cantina con esclusione di rampe di discesa carrabili;
- elementi tipologici desunti da quelli presenti nel territorio propri della tradizione locale, con specifico riferimento alle caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici rurali individuate nella schedatura del patrimonio edilizio esistente;
- i materiali da impiegare saranno quelli locali utilizzati secondo le tecniche tradizionali, fatte salve le innovazioni atte a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici e quelle volte a favorire l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia, nonché di energia da fonti rinnovabili;
- è vietata la realizzazione di balconi in aggetto o terrazze a tasca o di coperture piane;
- la forma architettonica del nuovo edificio dovrà risultare il più possibile compatta, con facciate dove vi sia una prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte disposte a distanze regolari;
- gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati;
- l'altezza massima non potrà eccedere la misura di m 7,50;
- dovrà essere assicurata la raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche;
- la collocazione dell'edificio nel contesto rurale deve tener conto della viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

art. 73 - *Annessi agricoli di nuova costruzione previsti dal programma aziendale*
(art. 4 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R)

1) La costruzione di annessi commisurati alla capacità produttiva dell'azienda agricola, quando ammessa ai sensi delle presenti norme, è subordinata all'osservanza delle seguenti disposizioni:

A) Tipologia

La realizzazione della volumetria fuori terra è consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, ciglionature, scarpate, ecc.; la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini.

B) Materiali

E' consentito l'impiego di muratura in pietrame o mattoni, legname, stuoie, cannicci; le superfici in vista dovranno essere tinteggiate con colori neutro terrosi, pannelli pre-fabbricati o materiali di riutilizzo possono essere impiegati solo se adeguatamente schermati in modo permanente.

E' consentita la copertura inclinata in cotto o materiali simili, altri materiali possono essere impiegati solo se adeguatamente schermati in modo permanente.

E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o - nel caso di volumetria seminterrata - quando il solaio costituisca piano praticabile.

La pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o pavimento di tipo industriale, fatte salve altre soluzioni derivanti da specifiche norme di igiene .

C) Aperture

E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate, senza superfici vetrate, fatte salve comprovate esigenze di tipo igienico sanitarie o relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml. 1,70 dal piano di calpestio interno.

D) Abrogato.

E) Sistemazioni esterne

La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento dei alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie o idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento o l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc.).

Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistente limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare.

E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione se non per esigenze stagionali.

F) Altezza

Per tali manufatti, salvo motivi tecnici da dimostrare in sede di programma aziendale, l'altezza massima consentita è pari a 4 ml in gronda, misurata secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio comunale, incrementabile a 5 ml nei casi di dimostrata necessità.

2) Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano anche agli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari e eccedenti le capacità produttive aziendali di cui al successivo art. 73bis).

3) L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso deve utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile.

4) Gli annessi destinati all'allevamento degli animali sono collocati ad una distanza non inferiore a 30 ml dalle strade di transito e a 40 ml dalle case di abitazione.

Art. 73 bis - *Realizzazione di nuovi annessi agricoli da parte di aziende prive delle superfici fondiari minime (art. 5 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R)*

1). La realizzazione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7 della LR 1/2005 da parte di aziende prive delle superfici fondiari minime stabilite dal PTCP non è soggetta alla presentazione del programma aziendale.

2). La realizzazione dei nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto:

- delle condizioni fissate dal DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, art. 5, co. 1 e 2;
- delle prescrizioni di cui al precedente art. 73 delle presenti Norme.

3). Nelle aziende prive delle superfici fondiari minime stabilite dal PTCP non è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive.

Art. 73ter – *Servizi veterinari connessi alla attività agricola e alla zootecnia*

- 1) Sono le aree distinte in cartografia con apposito simbolo grafico, destinate esclusivamente a servizi per la cura degli animali di qualsiasi pezzatura quando sono realizzati in edifici senza i requisiti di ruralità;
- 2) Sono ammesse nelle Aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 66 e nelle Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva di cui all'art. 68, con l'esclusione delle Aree di Pertinenza paesaggistica degli edifici invariants del territorio aperto di cui all'art. 62 del presente Regolamento Urbanistico e con l'esclusione delle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici di cui al Capo L art. L9 delle Norme del PTCP. Nel caso in cui l'area per servizi veterinari connessi alla attività agricola e alla zootecnica sia collocata, anche parzialmente, nelle Aree sensibili di classe 1 e/o di classe 2 devono essere perseguiti agli obiettivi di cui al Capo A, art. A1, delle Norme

del PTCP e deve essere rispettata la disciplina di cui agli art. A2 e A3 delle suddette norme;

- 3) L'attività può essere svolta in edifici esistenti o in edifici di nuova costruzione. Il procedimento autorizzativo è quello relativo all'intervento edilizio diretto, con le seguenti prescrizioni:
 - a. non è ammessa la destinazione d'uso residenziale;
 - b. alle quantità per parcheggi privati di cui alla L. n. 122/89, art. 2, secondo comma, dovrà essere aggiunta una superficie pari alla superficie abitabile lorda;
 - c. stipula di atto notarile d'obbligo unilaterale di durata ventennale che vincoli il mantenimento della destinazione d'uso;
- 4) nel caso di edifici di nuova costruzione di cui al precedente comma 3 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a. superficie abitabile lorda massima 200 mq;
 - b. un piano fuori terra;
 - c. copertura a falde inclinate;
 - d. pavimentazioni esterne permeabili con prevalenza di superfici inghiaiate, è escluso l'uso di bitume e/o prodotti derivati.”

Titolo V - Disposizioni particolari, finali e transitorie.

art. 74 - *Manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R)*

1) I manufatti precari di cui al comma 8 dell'art. 41 della LR n. 1/2005, soggetti alle condizioni di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, devono essere semplicemente appoggiati al suolo e ad esso ancorati, senza comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi.

2) L'installazione di tali manufatti precari, necessaria per utilizzazioni di breve durata, è consentita, previa comunicazione al Comune, nelle aree a prevalente funzione agricola del territorio comunale, con le esclusioni, nei limiti ed alle condizioni di volta in volta stabiliti dalle presenti norme per ciascun ambito nel quale tali aree agricole risultano articolate. Per detti manufatti precari che interessano le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

3) Tali manufatti devono essere realizzati con strutture e tamponamenti in legno omogeneo, o con altri materiali leggeri, tetto a capanna in materiale leggero o in rame; devono avere pavimento in terra battuta o sopraelevato mediante assito in legno.

4) Le tettoie di ricovero di animali aperte su almeno tre lati, sono assimilabili ai manufatti precari del presente articolo.

5) Il Regolamento edilizio disciplina le modalità realizzative dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola.

art. 74 bis – *Annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (art. 6 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R)*

1) La realizzazione di nuovi annessi di cui all'art. 41 comma 5 della LR 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è subordinata ad autorizzazione temporanea comunale, rinnovabile su richiesta,

previa presentazione di una istanza e di un progetto che ne dimostri la effettiva necessità e le finalità ad esse correlate.

2) La realizzazione dei nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto:

- delle condizioni fissate dal DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R, art. 6, co. 2 e 4;
- delle prescrizioni di cui al precedente art. 74, co. 1 e 3, delle presenti Norme.

3) L'installazione di tali annessi agricoli è consentita nelle aree a prevalente funzione agricola del territorio comunale, con le esclusioni, nei limiti ed alle condizioni di volta in volta stabiliti dalle presenti norme per ciascun ambito nel quale tali aree agricole risultano articolate. Per detti annessi che interessano le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono comunque fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti.

4) L'installazione è ammessa se non sussistono sul fondo costruzioni legittime utilizzabili allo stesso scopo e che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse. L'installazione dell'annesso agricolo temporaneo è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile legittima di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi dei successivi commi: in tal caso dalla superficie utile lorda (Sul) dell'annesso agricolo temporaneo deve essere detratta quella della costruzione stabile legittima già presente.

5) I soggetti abilitati all'installazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.

6) La superficie degli annessi agricoli non può comunque superare i 20 mq di Sul. La superficie eventualmente occupata da tettoie non può eccedere i 10 mq di superficie coperta; l'altezza media interna non potrà essere superiore a m 2,40. Il posizionamento dell'annesso non dovrà comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e dovrà essere contestualizzato con l'assetto agrario presente nell'intorno. Non sono consentiti gli impianti idrici, di scarico e di illuminazione esterna.

7) L'istanza di rilascio dell'autorizzazione comunale deve essere presentata dal soggetto avente titolo e deve indicare:

- le motivate esigenze di realizzazione dell'annesso;
- la consistenza del fondo agricolo ove sarà realizzato il manufatto, che dovrà risultare di superficie minima di 2800 mq. ed essere privo di ulteriori manufatti edilizi precari;
- le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto.

8) Il rilascio dell'autorizzazione comunale è subordinato alla preliminare o contestuale sottoscrizione da parte del proprietario-richiedente di un impegno avente ad oggetto la tempestiva rimozione dell'annesso o del manufatto al cessare dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste. Il proprietario-richiedente al momento del rilascio dell'autorizzazione comunale deve fornire idonee forme di garanzie dell'adempimento dell'obbligo di rimozione.

9) L'autorizzazione temporanea comunale può essere revocata, oltre che nelle ipotesi contemplate dall'art. 21 quinquies, legge n. 241/1990, nei seguenti casi:

- degrado del manufatto dovuto all'incuria;
- realizzazione di ulteriori manufatti e/o di recinzioni metalliche;
- cessazione dell'utilizzo agricolo;
- accertamento di usi residenziali, commerciali, artigianali e/o ricreativi, ancorché saltuari o temporanei.

10) Le prescrizioni per il conseguimento del titolo abilitativo, nonché i termini, la durata e le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti di cui al presente articolo, sono definiti dal Regolamento Edilizio.

art. 75 - Le piscine

1) La realizzazione di vasche scoperte ad uso piscina, e da eseguire in muratura o cemento armato con esclusione di strutture in materiali plastici, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche alle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe di scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000);
- sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
- sia dimostrata la fattibilità attraverso apposito studio geologico di dettaglio;
- la profondità massima non sia superiore a m. 2,20;
- le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di 85 mq ivi compresi gli ingombri di vani tecnici;
- la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale locale per una profondità massima di m. 0,50;
- il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiaro neutri;
- il vano tecnico, dovrà di norma essere interrato.

2) Sono consentite nei casi previsti dagli artt. 35 e 71. E' fatto salvo quanto disposto agli artt. 26, e 62 e 36 bis.

3) La disciplina di cui ai commi precedenti è da intendersi complementare rispetto alla vigente normativa tecnica regionale di cui al DPGR 5 marzo 2010, n. 23/R.

art. 76 - *Le recinzioni*

1) Eventuali nuove recinzioni non devono introdurre suddivisioni visibili nel paesaggio e devono di norma coincidere con le tracce fondiari consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno). Il regolamento edilizio comunale vigente definisce i casi di ammissibilità e i materiali previsti per le recinzioni . Eventuali muri di contenimento in calcestruzzo armato dovranno essere rivestiti in pietra locale di spessore non inferiore a 10 cm..

2) Non possono essere realizzate nuove recinzioni in occasione di cambi di destinazione d'uso o di frazionamenti, quando gli immobili interessati costituiscano complessi rurali organici.

3) Sono fatte salve le specifiche disposizioni in materia di recinzioni contenute negli artt.23, 26, 36 bis ,42, 60, 62, 73, 73 bis, 77.

art. 77 – *Campi da tennis*

1) La realizzazione di campi da tennis, è ammessa solo quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

- l'opera non determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo. La documentazione dello stato dei luoghi sotto questo riguardo deve essere fornita per l'estensione della proprietà in mappe in scala 1/2000 (1/5000 quando manchi la copertura in scala 1/2000):

- la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;

- la recinzione sia limitata ai lati minori di fondo e contenuta in altezza massima di m. 3,00;

- non siano previsti locali accessori di servizio.

2) La realizzazione dei campi da tennis ad uso privato è consentita esclusivamente a servizio delle strutture turistico ricettive e agrituristiche con almeno 20 posti letto, che ricadono nel Territorio aperto limitatamente alle Aree a prevalente funzione agricola e alle Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva.

3) La realizzazione dei campi da tennis è subordinata alle seguenti ulteriori condizioni:

-il dislivello massimo fra il punto più elevato e quello più basso dell'area direttamente interessata dall'impianto non sia maggiore di ml 1,00 considerando le quote lungo il lato minore e di ml 2,00 considerandole lungo il lato maggiore. dette quote devono risultare da apposito rilievo quotato in scala adeguata, preso sullo stato naturale dei luoghi esistenti;

-è esclusa l'installazione di illuminazione notturna.

art. 78 – (Abrogato)

art. 79 - *Aree ecologiche*

1) Sono le aree distinte in cartografia con apposito simbolo grafico nella tav. n. 9 1/5.000, destinate alla raccolta e allo stoccaggio temporaneo di rifiuti vegetali, ferrosi e ingombranti solidi destinati alla periodica rimozione.

Dette aree devono essere opportunamente schermate alla pubblica vista mediante siepi vegetali di specie locali previste nell'elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio.

Art. 80 – *Aree per servizi e attrezzature di utilità collettiva*

1) Sono le aree distinte in cartografia con apposito simbolo grafico contraddistinto da una lettera maiuscola per le quali l'Amministrazione Comunale, ai fini dell'attuazione delle previsioni, acquisisce direttamente gli immobili e/o promuove forme di convenzionamento con soggetti privati e/o

associazioni. Tali aree, anche di proprietà privata, sono destinate esclusivamente ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico gestite da soggetti pubblici e/o privati .

2) [.....omissis.....] è individuata con apposito simbolo grafico contraddistinto dalla lettera A l'area destinata a *canile municipale o zonale* secondo le disposizioni della L.R. n. 43 del 08.04.1995 e L.R. n. 90 del 04.12.1998. L'attuazione di questa destinazione deve avvenire attraverso un progetto specifico che salvaguardi gli aspetti ambientali con particolare riferimento alla depurazione dei liquami, il cui progetto deve ottemperare alla disciplina dettata in primo luogo dalla L.R. n. 43 del 08.04.95 modificata dalla L.R. n. 19 del 30.05.2006 e relativo Allegato A e in secondo luogo dalla L.R. n. 20 del 31.05.2006 e D. Lgs. n. 152/2006, nonché alla risorsa acqua e indichi le specie da usare come schermatura vegetale e gli eventuali accorgimenti per attenuare l'impatto acustico.

3) Nelle tavv. 6 e 10 scala 1/5.000 sono individuate con apposito simbolo grafico contraddistinto dalle lettere B1 e B2 le *aree per la sosta di mezzi pesanti*. Sono aree destinate a parcheggio di interscambio tra automobile e mezzo pesante, con possibilità di lunga sosta all'aperto. L'attuazione di questa destinazione deve avvenire attraverso un progetto specifico rispondente ai requisiti attesi dal PTCP agli artt. 10.1.1, 10.1.2, 10.1.5, che salvaguardi gli aspetti ambientali relativi alle risorse essenziali suolo, acqua, contenga dettagliate indicazioni per la depurazione delle acque dei piazzali, per le schermature vegetali da adottare utilizzando anche alberature ad alto fusto di specie locali inserite nell'elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio, per i materiali da utilizzare per le pavimentazioni. E' ammessa la realizzazione di un unico manufatto di servizio per il ricovero di attrezzature per la manutenzione ordinaria dei mezzi, avente superficie massima pari a 100 mq, un piano fuori terra, copertura a capanna o padiglione.

4) Nella tav. n. 10 scala 1/5.000 è individuata con apposito simbolo grafico contraddistinto con la lettera C *l'area attrezzata a servizio della zona archeologica*. L'area è destinata alla sosta dei mezzi di trasporto e all'accoglienza

dei visitatori della zona archeologica contigua. L'attuazione di questa destinazione deve avvenire attraverso un progetto di sistemazione e arredo dell'area che contenga dettagliate indicazioni per la realizzazione di strutture rimovibili per l'ombreggiatura dei parcheggi, per le schermature vegetali da adottare utilizzando anche alberature ad alto fusto di specie locali inserite nell'elenco delle specie vegetali di cui al Regolamento Edilizio, per la realizzazione di un manufatto per l'accoglienza dei visitatori preferibilmente con struttura in legno e/o metallo avente comunque caratteristiche tali da renderlo rimovibile in caso di necessità. E' ammessa la sola pavimentazione del tipo terra stabilizzata.

5) Nella Tav. 13 scala 1/5.000 è individuata con apposito simbolo grafico contraddistinto dalla lettera D l'area per il tempo libero all'aperto connesso con l'attività venatoria ed escursionistica.

Tutta l'area rientra nella perimetrazione del S.I.C. Monte Cetona ed il progetto per la realizzazione del centro per il tempo libero deve essere sottoposto alla valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/2000. L'attuazione di questa destinazione deve avvenire attraverso un progetto specifico rispondente ai requisiti attesi dal P.T.C.P. agli art. A2 e A8 e all'allegato 1, che salvaguardi gli aspetti ambientali relativi alle risorse essenziali suolo, acqua. Altresì si prescrive il rispetto della disciplina dell'art. 10.1.2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" del P.T.C.P. approvato il 14.12.2011.

E' ammesso il recupero e l'accorpamento dei manufatti esistenti e la realizzazione di nuovi manufatti per gli utenti e i visitatori, preferibilmente in legno avente comunque caratteristiche tali da renderlo compatibile con il contesto ambientale e rimovibile in caso di necessità. I manufatti di nuova costruzione potranno avere una S.U.L. massima pari a 110 mq, un piano fuori terra, copertura a capanna o padiglione. È altresì ammessa la realizzazione di un'area destinata a parcheggio per gli utenti dell'attività il cui progetto specifico contenga indicazioni per le schermature vegetali da adottare utilizzando anche alberature ad alto fusto di specie locali, tipo roverella-carpino ecc., inserite nell'elenco delle specie vegetali

di cui al Regolamento Edilizio, è espressamente vietato l'uso di specie vegetali alloctone, e dei materiali da utilizzare per le pavimentazioni.

L'eventuale illuminazione dell'area dovrà essere rivolta verso il basso. Limitata allo stretto necessario e realizzata con le migliori tecnologie per il risparmio energetico, prevedendo lo spegnimento nelle ore notturne di non utilizzo.

Devono essere previsti sistemi di smaltimento dei reflui, tipo ossidazione totale, sia per i servizi igienici che per i box dei cani.

È escluso l'utilizzo dell'area per eventi che comportino afflusso considerevole di visitatori e elevati livelli sonori tenendo presente che qualsiasi evento sottoposto ad autorizzazione dovrà prevedere la predisposizione della valutazione di incidenza.

Ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.56/2000 il progetto edilizio per la realizzazione del centro dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza

Art. 81 - *Salvezza degli strumenti urbanistici attuativi*

Sono confermati e fatti salvi i contenuti dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- P. di L.

Approvato con delib. di G.R. n.577 del 23.01.1980 (mc 31.400) limitatamente al lotto n. 10, superficie totale mq 1682, superficie edificabile mq 1682, superficie coperta mq 168, volume realizzabile mc 841.

- P. di L. Artigianale

Approvato con Delib. di C.C. n. 77 del 24.05.1985 (mc 54.200) limitatamente al lotto n. 8, superficie totale mq 2188, superficie coperta mq 729, volume realizzabile mc 4376, volume consentito per abitazione mc 1531, altezza massima ml 9.00.

- P. di Comparto F₅

Approvato con delib. di C.C. n. 105 del 31.10.1995

- P. di Comparto B₃

Approvato con delib. di C.C. n. 77 del 31.08.1999 (mc 14.850)

- P. di Comparto B₃

Approvato con delib. di C.C. n. 73 del 31.08.1999 (mc 8.325)

- P. di L. artigianale

Approvato con delib. di C.C. n. 32 del 28.02.2000 (mc 10.210)

- Area di trasformazione AT 3

Approvato con delib. di C.C. n. 54 del 28.09.2009

- Area di trasformazione AT 4

Approvato con delib. di C.C. n. 62 del 26.11.2009

- Area di trasformazione AT 5

Approvato con delib. di C.C. n. 28 del 30.04.2009

- Area di trasformazione AT 16

Approvato con delib. di C.C. n. 70 del 30.12.2008

- Area di trasformazione AT 21

PUA presentato il 14.06.2011, approvato con prescrizioni dalla conferenza dei servizi ex art.36 del PIT con verbale in data 03.11.2011, avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010, del 27.08.2012; conclusione del procedimento con esclusione dalla procedura di VAS con DCC n. 61 del 29.11.2013. Secondo quanto determinato dalla Autorità Competente l'area di trasformazione, come rappresentata in tavola 6 di RU, è regolamentata dalla seguente disciplina:

Destinazione d'uso ammessa: residenziale in edifici mono o bifamiliari.

Dimensioni:

Superficie totale dell'area mq 13.173,00

Superfici aree residenziale mq 4.893,00:

Lotto 1 mq 1.373,00;

Lotto 2 mq 1.782,00;

Lotto 3 mq 1.738,00

Volumetria complessiva di progetto pari a mc 3.560,40:

Lotto 1 mc 1.186,80;

Lotto 2 mc 1.186,80;

Lotto 3 mc 1.186,80;

Superficie a verde mq 6.024,00 di cui :

verde pubblico mq 2.624,00;

verde privato mq 3.400,00

Superficie parcheggi pubblici mq 240,00

Superficie viabilità mq 2.016,00 di cui:

viabilità di PRG mq 686,00

viabilità di lottizzazione e marciapiedi mq 1.330,00

Utilizzazione delle risorse naturali:

Si prescrive l'inserimento nella successiva fase di progettazione definitiva-esecutiva, di idonei sistemi di recupero delle acque piovane, sia per gli spazi privati condominiali che per il verde pubblico ovvero, se possibile, di riutilizzo interno alle abitazioni;

Produzione di rifiuti:

Si prescrive la creazione di apposita isola ecologica per l'incentivazione della raccolta differenziata della N.U., da collocare in uno spazio da concordare con l'Ente gestore.

- Area di trasformazione AT 30

Approvato con delib. di C.C. n. 73 del 30.12.2008

art. 82 - *Poteri di deroga*

1) Ai sensi dell'art. 54 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'articolo, 14 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 possono essere esercitati alle condizioni imposte dai due testi normativi citati: