COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

PIANO OPERATIVO

ai sensi della LR 65/2014

Elaborato modificato a seguito della Conferenza Paesaggistica

Doc.02

Norme Tecniche di Attuazione

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Comune di Rapolano Terme
Alessandro Starnini *Sindaco*

Responsabile del Procedimento
Sauro Malentacchi

Garante dell'informazione
Marco Anselmi

Ufficio di Piano
Gabriele Giardini
Lorenzo Roselli
Stefano Palmieri

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica
Laura Tavanti
Leonardo Carta

Collaboratori alla progettazione
Patrizia Sodi
Silvia Bertocci
Lorenza Contaldi
Martina Franco

Indagini Geologico-Tecniche
Michele Sani – Terra & Opere srl

Indagini Idrologico-Idrauliche
Alessio Gabbrielli

PIANO OPERATIVO

Legge Regionale 65/2014

Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2025

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI 7

TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE 7

CAPO I - GENERALITÀ 7

Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo 7
Art. 2 Elaborati costitutivi 7
Art. 3 Validità del Piano 9
Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68 9
Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio 9
Art. 6 Piani e programmi comunali di settore 9

CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO 10

Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni 10
Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano 10
Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo 11

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO 12

CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE 12

Art. 10 Strumenti di attuazione 12

CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE 12

Art. 11 Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche 12
Art. 12 Distanze 13
Art. 13 Fasce di rispetto 14
Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici 16
Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale 17
Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione 18
Art. 17 Incentivi per l'efficienza energetica e sismica degli edifici 19
Art. 17 bis Sensibilità degli acquiferi 20

CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO 21

Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione 21
Art. 19 Restauro e risanamento conservativo 21
Art. 20 Ristrutturazione edilizia 21
Art. 21 Interventi pertinenziali 23
Art. 22 Addizione volumetrica 25
Art. 23 Sostituzione edilizia 25
Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LR n. 24/2009 25
Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici 25

CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI 26

Art. 26 Disposizioni generali 26
Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali 26
Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali 30

PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI 31

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 31

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 31

Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti 31
Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 – Emergenze testimoniali e beni culturali 31
Art. 31 Edifici e complessi edilizi di Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico 31
Art. 32 Edifici e complessi edilizi di Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare 32
Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati 32
Art. 34 Edifici posti in zone speciali 33
Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio comunale 33
Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia 34

Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato 35

TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO **36**

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO 36
Art. 38 Disposizioni generali per il sistema Insediativo 36

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI 38
Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali 38
Art. 40 Sottosistema L1 - Spazi della città pubblica 38
Art. 41 Sottosistema L2 - Attrezzature e impianti tecnologici 38

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA 39
Art. 42 Articolazione del sistema della residenza 39
Art. 43 Sottosistema R1 – Centro storico 39
Art. 44 Sottosistema R1.1 – Ambiti storici 41
Art. 45 Sottosistema R2.1 – Espansioni recenti 42
Art. 46 Sottosistema R2.2 – Città pianificata 43
Art. 47 Sottosistema R2.3 – Edificato diffuso 44

CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE 45
Art. 48 Sistema della produzione 45
Art. 49 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione 45
Art. 50 Sottosistema P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale 46

CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO 47
Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate 47
Art. 52 Aree con piani o progetti in corso di attuazione (N) 48
Art. 53 Verde di tutela dei tessuti urbani 48
Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN) 48

TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE **50**

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 50
Art. 55 Articolazione del territorio rurale 50
Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale 50
Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale 52
Art. 58 Aree di pertinenza degli edifici 53

CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE 54
Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale 54
Art. 60 Sottosistema V1 Riserva di naturalità 54
Art. 61 Sottosistema V2 Corridoi ecologici 55
Art. 62 Sottosistema V3 Zone di transizione 57
Art. 63 Sottosistema V4 Aree agricole coltivate 58
Art. 64 Sottosistema V5 Giacimenti - Aree estrattive 59
Art. 65 Sottosistema V6 Parco fluviale 60
Art. 66 Sottosistema V7 Centri e nuclei storici e relativo ambito di pertinenza 60

CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE 63
Art. 67 Classificazione 63
Art. 68 Insediamenti esistenti (Ie) 63
Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione 66

CAPO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 66
Art. 70 Disposizioni generali 66
Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola 67
Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola 67
Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017 68
Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti 68

Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale 68
CAPO V - NUOVE COSTRUZIONI RURALI 71
Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali 71
Art. 77 Programma aziendale 71
Art. 78 Superfici fondiarie minime 71
Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo 72
Art. 80 Manufatti aziendali 72
Art. 81 Manufatti per l'attività agricola amatoriale 74
Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici 75
Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie 76

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO 77

TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA..... 77
CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE..... 77
Art. 84 Classificazione degli interventi 77
Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC) 77
Art. 86 Interventi di trasformazione (AT) 78
Art. 87 Interventi di recupero e riqualificazione (AR) 79
CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE 80
Art. 88 Istituti e diposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione 80
Art. 89 Perequazione urbanistica 80
Art. 90 Compensazione urbanistica 80
Art. 91 Perequazione territoriale 80

TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA 81
CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE 81
Art. 92 Definizioni e norme generali 81
Art. 93 Aree per l'istruzione (IS) 82
Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS) 82
Art. 95 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (V) 82
Art. 96 Aree per parcheggi (P) 83
Art. 97 Aree per parchi urbani e territoriali (Vp) 84
Art. 98 Aree per servizi sportivi coperti (Spo) 84
Art. 99 Parco termale (Vt) 84
CAPO II - AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI 85
Art. 100 Aree per impianti e servizi tecnologici (Stt) 85
CAPO III – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ..... 85
Art. 101 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare 85
Art. 102 Percorsi ciclopedonali 86
Art. 103 Distributori di carburante (Tc4) 86

TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE..... 87
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI 87
Art. 104 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico 87
Art. 105 Aree tutelate per legge 88
Art. 106 Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale 91
CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO..... 92
Art. 107 Aree a potenziale rischio archeologico 92

CAPO III - ALTRI ELEMENTI DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE 93
Art. 108 Geositi di importanza regionale (GIR) 93
Art. 109 Geositi di importanza locale (GIL) 93
Art. 110 Acque e sorgenti termali 94
Art. 111 Siti di reperimento di materiale ornamentale storico (MOS) 95

TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 96

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA 96
Art. 112 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia 96
Art. 113 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie 96

CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA..... 101
Art. 114 Campo di applicazione e criteri di fattibilità 101
Art. 115 Aree a pericolosità geologica 102
Art. 116 Aree a pericolosità sismica 102
Art. 117 Aree a pericolosità da alluvioni 103
Art. 118 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici 104
Art. 119 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici 105
Art. 120 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni 107

CAPO III – DISPOSIZIONI PROVENIENTI DAL PROCEDIMENTO DI VAS 108
Art. 121 Misure compensative e preventive 108

PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI 113

TITOLO X - ALTRI PIANI E PROGRAMMI 113

CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE 113
Art. 122 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano 113
Art. 123 Programma e tipologia di intervento 113

CAPO II – EDILIZIA SOCIALE..... 114
Art. 124 Disposizioni generali 114

CAPO III - PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE 114
Art. 125 Disposizioni generali 114

CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE..... 115
Art. 126 Misure di salvaguardia 115
Art. 127 Potere di deroga 115

APPENDICE A - DIMENSIONAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

APPENDICE B - VERIFICA DEGLI STANDARD

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Contenuti e finalità e del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (da adesso in poi anche PO) è lo strumento di pianificazione urbanistica che in attuazione dei principi, delle direttive e degli indirizzi del Piano Strutturale intercomunale dei Comuni di Asciano e di Rapolano Terme (da adesso in poi anche PSi), disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale di Rapolano Terme ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014.
2. Il PO del Comune di Rapolano Terme è organizzato in quattro Parti: la Parte 1 definisce le disposizioni generali la Parte 2 e la Parte 3 rispondono, rispettivamente, ai dettami della LR 65/2014 art.95, comma 1 lett. a) valida a tempo indeterminato e del comma 1 lett. b) con valenza quinquennale, la Parte 4 individua le Norme finali e transitorie.
3. Attraverso le Norme e le discipline sopraindicate il PO conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile del PSi, approvato con DCC n. 32 del 14/07/2023 dal comune di Rapolano Terme e con DCC n. 59 del 14/07/2023 dal comune di Asciano, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC). Il Piano Operativo dà attuazione alle disposizioni del Piano Strutturale intercomunale (PSi), nel rispetto della normativa di settore, in conformità ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) e in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC).
4. Ogni disposizione del Piano Operativo, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il presente PO è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

Elaborati cartografici:

Tav. PT.v Ricognizione vincoli PIT/PPR (*elaborato dello Statuto del Territorio del PSi*)

Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme

Relazione e schedario delle evidenze

Tabelle

Tav.Archeo A/B – scala 1: 10.000

Tav.Archeo 01-09 – scala 1: 3.000

Tav.Archeo 04.1-06.1 – scala 1: 1.000/1: 3.000

PEBA - Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

Doc. P - Relazione illustrativa

All. A - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

All. B - Tavole di sintesi del grado di accessibilità

QUADRO PROGETTUALE

Doc.01 - Relazione illustrativa
Doc.02 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione
All.02 - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore
All.03 - Schedatura centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza
Doc.03 - Relazione di conformità al PIT/PPR e al PTCP della Provincia di Siena
Doc.04 - Aree soggette a vincolo di esproprio

Elaborati cartografici:
Tav. 1 Il territorio urbanizzato – Legenda e inquadramento territoriale
Tav. 1.a Il territorio urbanizzato (Quadrante 01 - Rapolano) - scala 1: 2.000
Tav. 1.b Il territorio urbanizzato (Quadrante 02 - Sentino) - scala 1: 2.000
Tav. 1.c Il territorio urbanizzato (Quadranti 03 - Serre di Rapolano) - scala 1: 2.000
Tav. 2 Il territorio rurale – scala 1:15.000
Tav. 3a Il territorio rurale (Quadrante Nord) - scala 1:10.000
Tav. 3b Il territorio rurale (Quadrante Sud) - scala 1:10.000

Tav. ZTOa Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Nord) – scala 1:10.000
Tav. ZTOb Assimilazione zone omogenee DM 1444/68 (Quadrante Sud) – scala 1:10.000
Tav. CP La città pubblica - fuori scala

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS - Rapporto ambientale
All.1 – Schede di valutazione ambientale
VAS - Sintesi non tecnica

INDAGINI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE

Doc. G01 – Relazione di fattibilità
Doc. G02 – Recepimento del Piano Regionale Cave
Tav. G1.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Quad.Nord) - scala 1:10.000
Tav. G1.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Quad. Sud) - scala 1:10.000
Tav. G2.1 Carta delle aree a rischio sismico (Quadrante Nord) - scala 1:10.000
Tav. G2.2 Carta delle aree a rischio sismico (Quadrante Sud) - scala 1:10.000
Tav. G3.1 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Quad. Nord) - scala 1:10.000
Tav. G3.2 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (Quad.Sud) - scala 1:10.000

2. Sono parte integrante del Piano Operativo gli elaborati del PSi costituiti dalla Tav. "**PT.v - Ricognizione dei vincoli PIT/PPR"** e dal Dossier **"QD.2 - Carta del potenziale archeologico"** disciplinati al Titolo VIII delle presenti Norme.
3. In caso di contrasto fra le NTA e gli elaborati cartografici del PO, prevalgono le NTA. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra i diversi elaborati cartografici del PO, prevalgono le indicazioni grafiche e cartografiche degli elaborati di maggior dettaglio.
4. Ai fini dell'appropriata identificazione in merito alla "Disciplina delle trasformazioni" ed allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, oltre che per l'eventuale adeguamento alla scala edilizia, le perimetrazioni delle singole schede norma potranno subire, in fase di attuazione, una variazione della complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, fino ad un

massimo del 5% di quella indicata negli elaborati cartografici del PO e nell' *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*, senza che ciò comporti variante al PO stesso.

Art. 3 Validità del Piano

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del PO come disciplinate nella Parte 3 sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi dall'efficacia del medesimo.
3. In particolare decadono dopo cinque anni le seguenti previsioni:
   a) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi;
   b) gli interventi di trasformazione nel territorio rurale, assoggettati a piani attuativi e progetti unitari convenzionati;
   c) i vincoli preordinati all'esproprio correlati alle previsioni di attrezzature di interesse generale e per impianti tecnologici di cui alle previsioni di nuove sedi stradali, di verde di arredo stradale, di piazze e di percorsi ciclopedonali.
4. Alle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo ed ai vincoli preordinati all'esproprio in esso contenuti si applicano comunque le specifiche disposizioni dell'art.95 della LR 65/2014. È fatta salva, per le previsioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3, la possibilità di proroga ammessa dallo stesso art.95 comma 12.

Art. 4 Articolazione delle zone territoriali omogenee ai sensi del DM 1444/68

1. Il Piano Operativo rappresenta negli elaborati cartografici il perimetro del territorio urbanizzato, individuato in conformità alle indicazioni del PSi ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014.
2. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Piano Operativo sono assimilati alle zone omogenee A, B, C, D, E, F di cui all'art.2 del DM 1444/1968 e individuati nella "**Tav.ZTO - Assimilazione zone omogenee DM 1444/68**".

Art. 5 Rapporto con il Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento Edilizio (RE) concorre, insieme alle altre disposizioni regolamentari comunali in materia urbanistico–edilizia, alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, in coordinamento con le disposizioni delle presenti NTA.
2. Il Regolamento Edilizio detta norme in materia di modalità costruttive, decoro pubblico, igiene, sicurezza e vigilanza. Definisce le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali e nazionali, finalizzate a favorire una qualità edilizia sostenibile ed in particolare l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
3. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le NTA e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 6 Piani e programmi comunali di settore

1. In relazione al "Piano Comunale di Classificazione Acustica" (PCCA) il PO definisce specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato al Rapporto Ambientale di VAS, al fine di assicurare la compatibilità acustica delle previsioni di PO, con particolare riferimento a quelle concernenti la "Disciplina delle trasformazioni", di cui al successivo Titolo IX.
2. In relazione al "Piano di Protezione Civile", il PO recepisce e fa proprie le indicazioni concernenti la localizzazione di spazi, attrezzature e infrastrutture funzionali all'attuazione del Piano medesimo e fornisce altresì specifiche indicazioni metodologiche, operative e attuative, contenute in allegato

alle “Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica”, di cui al Titolo IX.
3. Gli altri strumenti di programmazione settoriale e i regolamenti di settore, comunque denominati, aventi influenza od effetti di natura territoriale, sviluppano e specificano le disposizioni contenute nella disciplina del PO, garantendo il coordinamento e la coerenza tra finalità ed obiettivi definiti dalla pianificazione urbanistica e le corrispondenti azioni settoriali.
4. Le presenti Norme definiscono inoltre la “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’art.98 della LR 65/2014.
5. Il PO reca le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all’abbattimento delle barriere architettoniche nell’ambito urbano, secondo quanto disposto al Titolo X delle presenti NTA.

CAPO II - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEL PIANO

Art. 7 Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal PO sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della normativa regionale e nazionale. Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti Norme, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante del PO e che siano stati oggetto di specifica valutazione nell’ambito della procedura di VAS espletata per il PO ai sensi dell’art.5 bis della LR 10/2010 e ss.mm.ii.
2. Per le aree destinate ad interventi di trasformazione assoggettate a piani attuativi o progetti unitari convenzionati devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle specifiche schede di valutazione ambientale di VAS nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi Non Tecnica ed attuati gli eventuali interventi di mitigazione ivi previsti. Gli interventi sono sottoposti a specifica verifica secondo i criteri contenuti della scheda relativa all’intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica previsti dal PO sono assoggettati alle disposizioni della Parte 3 delle presenti Norme.
   - disponibilità dell’approvvigionamento idropotabile;
   - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
   - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
4. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni della Parte 3 delle presenti Norme.

Art. 8 Dimensionamento insediativo e monitoraggio del Piano

1. In conformità alle prescrizioni del PSi il Piano Operativo stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal PO sono soggetti alle limitazioni indicate nell’*Appendice A - Dimensionamento degli insediamenti* delle presenti Norme in relazione alla tipologia degli interventi urbanistici ed edilizi ed alla destinazione d'uso.
3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del PO è sottoposto a monitoraggio con i tempi e le modalità indicati ai successivi tre commi.
4. Con cadenza di norma annuale gli Uffici Comunali verificano gli effetti delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale sulle attività indicate all'art.15 comma 1 ter della LR 65/2014.
5. Con cadenza di norma biennale gli Uffici Comunali verificano lo stato di attuazione delle

previsioni del PO sia in relazione al dimensionamento insediativo che alla dotazione di spazi e servizi pubblici (standard urbanistici di cui al DM 1444/1968).
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, il Comune redige una relazione sullo stato di attuazione delle previsioni in esso contenute.

Art. 9 Criteri relativi agli standard urbanistici ed al dimensionamento insediativo
1. Il Piano Operativo, in conformità alle indicazioni del PSi, mira a conseguire una dotazione di aree per standard urbanistici (art.3 del DM 1444/1968) di 18 mq/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi pubblici: 2,50 mq/ab.

2. Il Piano Operativo assume come Indice insediativo residenziale (Ir) il quantitativo di Superficie edificabile (o edificata) SE attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del PSi, esso è calcolato in 40,00 mq di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del PO, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.
3. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a 18 mq per abitante insediabile per le destinazioni residenziali; a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (assimilata alla SE), di cui almeno la metà a parcheggio, per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di 15 mq ogni 100 mq di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. Per tutti i tipi di insediamenti è in ogni caso prescritto il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi: per gli insediamenti residenziali devono essere preferibilmente soddisfatte anche le dotazioni di verde pubblico. Sui parametri sopraindicati prevalgono, se superiori, le specifiche previsioni indicate nella disciplina di zona e nelle schede relative agli interventi di trasformazione.
4. Per le attrezzature di interesse generale di livello territoriale, si assumono i parametri indicati all'art.4, comma 5, del DM 1444/1968: non si ritiene tuttavia necessario il rispetto di tali standard, con particolare riferimento all'istruzione superiore, all'obbligo ed alle attrezzature sanitarie e ospedaliere, in considerazione della distribuzione sovracomunale di questi servizi e delle esigenze effettivamente riscontrate.
5. Il calcolo delle dotazioni di spazi ed attrezzature pubblici esistenti e di progetto e la conseguente verifica degli standard sono riportati nell'*Appendice B - Verifica degli standard.*
6. I criteri, l'entità e le modalità di applicazione della monetizzazione sono definiti con apposito atto dell'Amministrazione Comunale. La concessione della monetizzazione è in ogni caso una facoltà del Comune che può motivatamente negarla nel caso in cui accerti che la mancanza degli spazi pubblici previsti dal PO determini, in relazione al progetto da realizzare, effetti negativi sul contesto insediativo e ambientale.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 10 Strumenti di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, secondo le procedure e le modalità indicate dal Testo Unico di cui al DPGR 380/2001 e dalla Legge Regionale vigente.
2. I Piani attuativi (PA), i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) e i Permessi di costruire (PdC) convenzionati comportanti l'aumento dei carichi urbanistici che richiedano il conseguente potenziamento e/o l'adeguamento delle reti del "Servizio Idrico Integrato" regionale, nell'ambito del procedimento di approvazione e comunque prima della definitiva approvazione, sono inviati all'Autorità Idrica Toscana (AIT) e al soggetto gestore per l'espressione del parere di fattibilità di rispettiva competenza, in relazione alla disponibilità di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, ai sensi della legislazione e pianificazione settoriale vigente in materia di tutela delle risorse idriche.
3. È in ogni caso facoltà dell'Amministrazione richiedere, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione urbanistica ed edilizia previsti e disciplinati nel presente piano, l'attuazione degli stessi tramite piano attuativo o laddove ne ricorrano le condizioni un progetto unitario convenzionato.

CAPO II - NORME E DEFINIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 11 Parametri urbanistici ed edilizi ed altre definizioni tecniche

1. I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche necessari per l'attuazione del PO, nonché per l'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, sono definiti dalla vigente normativa nazionale e regionale, con specifico riferimento al DPGR 39/R/2018 e ss.mm.ii. Lo stesso Regolamento Edilizio, ove necessario, precisa e specifica i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche.
2. Sono escluse dal computo della superficie edificabile (SE) le tipologie indicate nel predetto Regolamento.
3. Eventuali diverse definizioni introdotte da successive norme nazionali o regionali troveranno applicazione solo nel caso in cui la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
4. In caso di comprovata necessità, e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (Hmax) prevista dalle presenti NTA sia per gli edifici esistenti che per le aree di trasformazione di cui all'allegato *All.01 Schede norma delle aree di trasformazione* può essere elevata fino alla misura minima necessaria.
5. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico non sono stabilite altezze utili massime, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.
6. Ai piani attuativi ed agli altri strumenti attuativi previsti dal previgente Regolamento Urbanistico approvati alla data di adozione del presente Piano, fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTA, si applicano le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di calcolo disposte dallo stesso piano o strumento attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione.

Limite dimensionale degli alloggi

7. Al fine di non compromettere le caratteristiche tipologiche degli insediamenti urbani e rurali, di garantire adeguate condizioni di abitabilità degli alloggi e per contenere il carico urbanistico derivante dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, le unità abitative risultanti sia da interventi sul patrimonio edilizio esistente che da interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti limiti dimensionali:

- 50 mq di superficie utile (**SU**) per gli interventi ubicati nel territorio urbanizzato;
- 75 mq di superficie utile (**SU**) per gli interventi ubicati nel territorio rurale.

8. All'interno del territorio urbanizzato, alloggi di superficie inferiore, con un minimo comunque di 28 mq di SU, sono ammessi per particolari esigenze di carattere sociale e per specifiche tipologie edilizie (alloggi per l'emergenza abitativa, residenze sociali ecc.) e previa apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, nonché per strutture a destinazione turistico-ricettiva, nei limiti comunque fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale.

9. La superfici minima di riferimento per il cambio di destinazione d'uso è quella legittimante assentita alla data di adozione del presente piano operativo .

10. È comunque fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dalle presenti Norme.

Art. 12 Distanze

1. Per distanza, ai sensi del DPGR 39/R/2018 art.40, come modificato dal DPGR 87/R/2020, si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'art.9 del DM 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.

2. In riferimento alla definizione di distanza, per sagoma di edificio, ai sensi del DPGR 39/R/2018 Allegato 1 punto 18, si intende la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 metri.

Distanze minime tra i fabbricati e dai confini

3. Negli interventi di nuova edificazione ed in tutti quelli che comportano la modifica della sagoma per le distanze minime tra pareti di edifici antistanti si fa riferimento alle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo.

4. Negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di 5,00 metri dai confini di proprietà.

5. Sono ammesse distanze inferiori dai confini solo nei seguenti casi:

- all'interno delle zone assimilate a zona omogenee A;
- nelle parti degli insediamenti diverse da quelle di cui sopra sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante;
- dimostrazione del rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate.

6. È consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, o a distanza inferiore ai limiti di cui al comma 2 sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la

costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

Distanze minime dalle strade

7. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 (nuovo Codice della Strada) e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495). Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime prescritte all'art.9 del DM 1444/1968.
8. Eventuali deroghe al rispetto delle distanze minime dalle strade, possono essere rilasciate solo per l'istallazione di manufatti pertinenziali, previo nulla-osta da parte del Servizio di Polizia Municipale in conformità a quanto disciplinato dal Nuovo Codice della Strada.
9. All'interno del centro abitato la distanza degli edifici da strada dovrà essere di 5,00 metri, salvo la possibilità di allinearsi agli edifici esistenti, fronteggianti la strada. L'allineamento si intende rispetto al fabbricato esclusi gli aggetti (terrazze, aggetti di gronda, tettoie ecc.)
10. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento volumetrico più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.
11. Nelle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e dalle presenti Norme è fatto divieto di effettuare dei piani interrati fuori sagoma rispetto al corpo di fabbrica fuori terra.
12. Negli interventi riguardanti recinzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente PO prospicienti strade pubbliche e/o di uso pubblico, non si applicano le distanze del D.Lgs 285/1995.

Distanza tra edifici nel caso di piani attuativi

13. Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi, sono ammessi fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dalle strade prescritte dalle presenti NTA.
14. All'interno del perimetro dei centri abitati e per le strade esistenti, ove non siano presenti marciapiedi, le nuove recinzioni devono essere realizzate ad una distanza minima di 1,00 metro dal filo interno del confine stradale, a corredo delle nuove costruzioni al fine di consentire anche in seguito la realizzazione del marciapiede. Fuori dai centri abitati, per gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione, le distanze minime sono quelle previste dal Codice della Strada in funzione del tipo di strada ricorrente.

Art. 13 Fasce di rispetto

Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio.
2. Le fasce di rispetto stradale, la cui ampiezza discende direttamente da quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali, non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del PO.
3. Per le suddette fasce si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (di cui al D.Lgs n 285/1992, come da ultimo modificato dalla Legge n. 145/2018) e dal relativo Regolamento di attuazione (di cui al DPR n. 495/1992 e ss.mm.ii).
4. Le fasce di rispetto stradale - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione, costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di trasformazione e utilizzazione ai fini dell'adeguamento infrastrutturale dei tracciati viari, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli effetti e/o corretta ambientazione paesaggistica.
5. A tal fine nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
   - adeguamenti stradali ed opere infrastrutturali di interesse pubblico a servizio dell'edificato

posto all'esterno della fascia di rispetto;
- adeguamenti delle opere infrastrutturali di raccordo o di integrazione delle intersezioni tra i diversi tracciati viari;
- percorsi ed itinerari di viabilità lenta (ciclo-pedonale), opere di mitigazione del traffico e di riqualificazione della viabilità esistente;
- reti e dotazioni tecnologiche e di servizio agli insediamenti (acquedotti, fognature, metanodotti elettrodotti, line telefoniche e di trasferimento di dati);
- sostegni, cabine, armadi, stazioni di supporto e gestione delle suddette reti;
- canalizzazioni irrigue e altre sistemazioni idrauliche o di gestione del reticolo superficiale;
- recinzioni, aiuole, siepi, alberature segnaletiche ed altri allineamenti arborei funzionali e complementari alla viabilità pubblica.

Fasce di rispetto ferroviario

6. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate ad aree, immobili e spazi funzionali, ovvero pertinenziali ed accessori alla rete ferroviaria, comprensive delle relative dotazioni infrastrutturali, degli scali merci e tronchetti ferroviari.
7. Le fasce di rispetto ferroviario, la cui ampiezza discende direttamente da quanto disposto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali, non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del PO.
8. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al DPR n. 753/1980.

Fasce di rispetto cimiteriali

9. Il PO individua negli elaborati grafici le fasce di rispetto di natura igienico-sanitaria, per le quali valgono le norme di tutela e i vincoli corrispondenti, anche di inedificabilità assoluta o condizionata, secondo le disposizioni legislative vigenti ed in particolare art.338 del R.D 27.07.1934 n. 1265 - T.U.LL.SS. art.57 del DPR 10.09.1990, n. 285 e art.28 della Legge 1.8.2002 n. 166, fatte salve le deroghe sulla base delle disposizioni di legge di cui ala Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2024.
10. Per le diverse aree del PO ricadenti all'interno delle fasce precedentemente richiamate, valgono le previsioni e gli interventi ammessi dallo stesso PO secondo quanto disposto nelle presenti Norme, fermo restando le eventuali limitazioni e condizioni imposte dalla legislazione sopra richiamata.
11. Nelle fasce corrispondenti ai cimiteri esistenti, ai sensi e secondo le disposizioni di cui sopra, con progetto di opera pubblica, è sempre ammessa la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti, previo parere delle autorità competenti in materia.

Fasce di rispetto pozzi

12. Il PO individua negli elaborati grafici rappresentativi del territorio rurale i punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica e le relative fasce di rispetto.
13. Ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "**zona di tutela assoluta**" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all'art. 94, comma 3 del DL 152/2006, e ss.mm.ii., deve essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni.
Nel caso di captazione di acque sotterranee, l'area di tutela deve essere estesa per almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione e adeguatamente protetta, la stessa deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.
L'area di tutela deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi. Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

La perimetrazione delle "zone di rispetto" resta in vigore anche nel caso in cui le captazioni siano temporaneamente inattive e decade solamente a seguito della rinuncia o della revoca della concessione da parte del G.S.I.I.

14. Per gli interventi che ricadono all'interno della "**zona di rispetto**", così come definita all'Art. 94 commi 3 e 4 del D.Lgs. 152/2006, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs 152/2006.

Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti di distribuzione e trasformazione

15. Il PO individua negli elaborati grafici le fasce di prima approssimazione degli elettrodotti. All'interno di tali fasce, per i limiti di esposizione dai campi elettromagnetici ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, valgono le disposizioni di cui al DPCM del 08.07.2003.

Art. 14 Dotazione di parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi o PUC ed in tutti i casi ove prescritti dalle presenti Norme, devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla tabella di seguito riportata nonché, ove superiori, le quantità minime prescritte dalle disposizioni di cui all'art.9 e dalle schede degli interventi di trasformazione di cui all'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione.*

Destinazione d'uso	*Parametro*
Residenziale	20 mq ogni 100 mq di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi, Industriale e artigianale	15 mq ogni 100 mq di SE
Commerciale, Turistico ricettivo, Direzionale e di servizio privato	40 mq ogni 100 mq di SE
Servizi pubblici o di interesse pubblico	25 mq ogni 100 mq di SE

2. La superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di 25 mq per ogni posto auto comprensiva degli spazi di manovra; gli stalli dovranno avere una superficie minima di 12,50 mq con una larghezza minima di norma non inferiore a 2,50 m (per

i parcheggi in linea la superficie minima è di 10,00 mq e la larghezza minima è di 2,20 m). È fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in 12,50 mq per ogni posto auto. È possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto=25 mq di superficie complessiva di parcheggio.
3. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucciolevoli e di adeguate coperture arboree. A tal fine si assume come riferimento la dotazione minima di un albero ad alto fusto ogni 75 mq di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente.
4. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/1968, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi pubblici, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito atto dell'Amministrazione Comunale come indicato all'art.9, fino all'entrata in vigore di dette norme valgono le disposizioni vigenti a livello comunale. Nelle altre zone la monetizzazione dei parcheggi pubblici è ammessa solo se consentita dalle presenti norme.
5. È facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.
6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.
7. Per le dotazioni di parcheggi pubblici dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" il parametro di 25 mq/100 mq di SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 15 Dotazione di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - sostituzione edilizia;
   - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
   - ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale, aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
   - mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico;
   - soppressione di autorimesse pertinenziali anche senza mutamento di destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare di cui costituiscono una pertinenza.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.
2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non

inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: 35 mq/100 mq di SE con un minimo di due posti auto per alloggio;
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: 25 mq/100 mq di SE;
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio privato: 35 mq/100 mq di SE;
- servizi pubblici o di interesse pubblico: 30 mq/100 mq di SE;
- turistico ricettivo 40 mq/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100 mc di volume virtuale. Nel caso di frazionamento di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.
4. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/68 gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di 200 m dall'edificio interessato dal progetto per le zone assimilate alle zone A ed entro un raggio di 100 m per le zone assimilate alle zone B.
5. Nelle zone assimilate alle zone A e B di cui al DM 1444/68 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è in ogni caso consentito l'intervento, anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali, a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i parcheggi pertinenziali a servizio di grandi e di medie strutture di vendita. Nelle zone assimilate alle zone B la monetizzazione sostitutiva della realizzazione dei parcheggi è ammessa solo fino a 3 posti auto o all'equivalente superficie di parcheggio.
6. Il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali con apposito atto dell'Amministrazione Comunale o con l'atto indicato all'art.9, delle presenti Norme la monetizzazione degli standard urbanistici.
7. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente articolo.
8. Per le dotazioni di parcheggi pertinenziali dei "servizi pubblici o di interesse pubblico" il parametro di 30 mq/100 mq di SE costituisce un riferimento di massima che può motivatamente essere incrementato o ridotto in relazione alle effettive esigenze dei servizi ed alla loro localizzazione ed indipendentemente dalla presenza o meno di strutture edilizie. È in ogni caso prescritto il rispetto di specifiche normative di settore.

Art. 16 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione

1. Il reperimento di parcheggi privati per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntiva rispetto alle dotazioni relative alla sosta stanziale, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio nei casi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, ovvero nei casi di mutamento di della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti verso la destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ivi compreso l'ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in riferimento all'incremento della superficie di vendita

rispetto a quella esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.
3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.
4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. È fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla vigente normativa nazionale e regionale sul commercio, integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone assimilate alle zone A (da DM 1444/68) e nel perimetro dei centri commerciali naturali non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione;
- per gli esercizi di vicinato posti nelle zone assimilate alle zone B (da DM 1444/68) qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:
  - per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;
  - per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi 150 mq.
7. Per gli esercizi di vendita all'ingrosso e al dettaglio e per gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di cui rispettivamente agli artt.26 e 27 della LR 62/2018, ai fini del dimensionamento dei parcheggi, la relativa superficie di vendita viene calcolata come indicato negli stessi artt.26 e 27 della LR 62/2018.
8. Per il calcolo e la verifica delle superfici dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente articolo, per quanto compatibili con le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale del commercio.
9. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

Art. 17 Incentivi per l'efficienza energetica e sismica degli edifici

1. Il PO favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che, in conformità alle indicazioni contenute nelle presenti Norme, assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. Gli interventi che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al presente articolo possono beneficiare di incentivi di carattere urbanistico, consistenti nella possibilità di incrementare la superficie edificabile (**SE**) ammessa secondo le disposizioni previste dalle presenti NTA.

3. Nel rispetto dei parametri individuati nella singola disciplina di zona del PO, per gli interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica, ove previsti, è possibile incrementare ulteriormente la superficie SE in ampliamento , come di seguito riportato:

- incremento del 10% della superficie edificabile (**SE**) per gli interventi di sostituzione edilizia e del 5% per gli interventi di addizione volumetrica finalizzati al miglioramento energetico di almeno una classe dell'intero immobile o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento e comunque al raggiungimento della classe A; qualora l'immobile risultasse già in classe A o superiore si dovrà comunque prevedere un aumento della classe;
- incremento del 10% della superficie edificabile (**SE**) per gli interventi di sostituzione edilizia e del 5% per gli interventi di addizione volumetrica per iI miglioramento sismico dell'intero immobile o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento ai sensi dell'art.8.4.2 delle NTC 2018 e ss.mm.ii.

Art. 17 bis Sensibilità degli acquiferi

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

CAPO III – CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Art. 18 Interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di nuova costruzione

1. Per le definizione degli interventi edilizi ed urbanistici si applicano le disposizioni contenute nella disciplina generale dell'attività edilizia di livello statale e regionale, integrate dalle disposizioni riportate nel presente Capo.
2. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel pieno rispetto delle presenti Norme, del Regolamento edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di titolo abilitativo.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti, esclusivamente sugli immobili regolarmente autorizzati e/o condonati.
4. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - demolizione non preordinata alla ricostruzione ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa;
   - superamento delle barriere architettoniche di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art.135 della LR 65/2014 e adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili.

Art. 19 Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo (**Rc**) quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa 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.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono, altresì, gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
3. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 dello stesso D.Lgs attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Potrà essere valutata, documentata e proposta la possibilità di impiegare tecniche non tradizionali purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato nell'accezione sopra riportata.

Art. 20 Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie:
   - **Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa**
   - **Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva**

Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; comprendono inoltre gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010. L'insieme di queste opere non può comportare la demolizione dell'organismo edilizio, ma può permettere la sua complessiva riorganizzazione funzionale e quella delle singole unità immobiliari.
Tali interventi si distinguono nei seguenti tipi:

- **Interventi di tipo Rec1**
- **Interventi di tipo Rec2**

Interventi di tipo Rec1

3. Gli interventi di tipo **Rec1** sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Nel caso di intervento esteso all'intero edificio, o ad una sua parte significativa, sono ammessi l'aumento e la riduzione della superficie e del numero delle unità immobiliari se tali interventi sono compatibili con la conservazione dei valori storico architettonici dell'edificio. Non sono ammessi interventi che comportino modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio. Non sono ammesse modifiche degli elementi verticali strutturali e della quota dei solai se riferiti all'impianto originario; sono ammesse modifiche delle facciate solo se coerenti con la redazione originaria e con i caratteri architettonici dell'edificio. Nel caso i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi di ristrutturazione devono prevedere il ripristino dei caratteri originari. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo Rec1 anche gli interventi di ripristino di porzioni crollate o demolite dell'edificio, purché di modesta entità e purché si tratti di crolli e demolizioni parziali.

Interventi di tipo Rec2

4. Gli interventi di tipo **Rec2** sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e dell'edificio nel suo insieme possono comportare la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio per le parti prive di specifico valore. Il tipo di intervento comprende le modifiche degli elementi verticali strutturali e delle quote dei solai ed, in assenza di elementi di specifico valore, lo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse modifiche della facciate nel rispetto comunque degli elementi di valore decorativo presenti. Sono inoltre ammessi sia l'incremento che la riduzione del numero delle unità immobiliari, anche nel caso in cui l'intervento interessi solo una porzione dell'edificio.

Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono rivolti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Tali interventi si distinguono nei seguenti tipi:

- **Interventi di tipo Rer1**
- **Interventi di tipo Rer2**
- **Interventi di tipo Rer3**

Interventi di tipo Rer1

6. Gli interventi di tipo Rer1 sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di tipo Rer2

7. Gli interventi di tipo **Rer2** sono gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Sono comunque fatte salve le condizioni stabilite all'art. 135 bis

comma 3 della LR 65/2014.

Interventi di tipo Rer3

8. Gli interventi di tipo **Rer3** sono gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati demoliti o diruti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da adeguata documentazione sulla tipologia originaria dell'edificio, dedotta da atti notarili e/o catastali, documentazioni, mappe e catasti storici (ottocentesco e impianto), altri documenti di archivio. In caso di mancanza di elementi di riferimento per la determinazione delle consistenze originarie, data la persistenza dei muri perimetrali o della sola impronta a terra, viene attribuita una altezza massima consentita di 3,00 metri fuori terra. Sono comunque fatte salve le condizioni stabilite all'art. 135 bis comma 3 della LR 65/2014.

Art. 21 Interventi pertinenziali

1. Gli interventi pertinenziali costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo.
2. Tali opere, manufatti e consistenze - cantine, autorimesse, box ecc – dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
   - sono destinate ad usi accessori;
   - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
   - non determinano incremento del carico urbanistico;
   - non assumono autonomo valore di mercato;
   - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento dell'immobile
3. Tali interventi comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo (calcolata ai sensi dell'art.22 del DPGR 39/R/2018), compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.
4. Il PO considera interventi pertinenziali:
   - le autorimesse pertinenziali;
   - le cantine, i volumi tecnici ed i volumi accessori;
   - le tettoie ed i gazebo, diversi da quelli identificabili come "privi di rilevanza edilizia" di cui all'art. 36 delle presenti norme;
   - gli interventi che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato quali le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, comprese piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.
5. Le indicazioni che seguono valgono per tutto il territorio comunale, per gli interventi sia interni sia esterni al territorio urbanizzato.

Piscine e campi da tennis

6. È consentita la realizzazione di piscine private (una per ogni complesso edilizio) all'interno della pertinenza dell'edificio cui il manufatto è riferito. Il progetto della piscina dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
   - dovrà usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico e con apposito sistema di trattamento e smaltimento delle acque;
   - dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e

comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 m, mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
- dovrà essere completamente interrata ovvero seminterrata, ma in quest'ultimo caso con un'altezza massima di 100 cm fuori terra su tre lati rispetto allo stato attuale, in ogni caso dovrà essere redatta relazione geologico-geotecnica a dimostrazione della fattibilità dell'intervento;
- si dovranno privilegiare forme regolari e squadrate e la piscina dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza degli edifici esistenti;
- si dovrà prevedere il vano tecnico totalmente interrato o ubicato in volumetrie già esistenti; nel primo caso dovrà avere una Superficie lorda massima di 20,00 mq con un'altezza interna netta (Hin) non superiore a 2,20 metri;
- la piscina non dovrà prevedere dimensioni superiori a 100 mq sia quando la struttura è riferita alla destinazione residenziale sia quando riferita alla destinazione turistico ricettiva;
- dovrà presentare colore di rivestimento interno di preferenza verde bottiglia o grigio sabbia o ardesia; sono in ogni caso vietati i toni dell'azzurro ed il bianco;
- eventuali pavimentazioni perimetrali potranno avere una superficie non superiore a 70 mq e dovranno essere realizzate con materiali compatibili con l'area d'intervento e realizzate in assonanza cromatica con i materiali dell'area d'intervento.

Sono fatte salve diverse normative per le attività turistiche e ricettive.
Le presenti prescrizioni non si applicano in caso di strutture a servizio di attività sanitarie e/o termali.
La realizzazione di biopiscine, "piscine naturali" e laghetti artificiali per la balneazione, con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato, sarà valutata puntualmente dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica, oltre al corretto inserimento paesaggistico e all'assenza di significativi rimodellamenti del terreno.
I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici. Il fondo dei campi dovrà essere realizzato in terra battuta, in cemento, o in erba o in materiale sintetico, con colori adeguati al contesto paesaggistico. La recinzione, ove necessario, può avere un'altezza non superiore a 4,00 metri.

Autorimesse pertinenziali

7. La realizzazione di locali seminterrati da adibire ad autorimessa è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima e la viabilità esistente. In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite delle presenti Norme, dovranno per questo riferirsi a edifici esistenti che ne sono privi e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile o edificata (SE), secondo le disposizioni regionali.
Per tali autorimesse si dovrà pertanto costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento attraverso la sottoscrizione di atto d'obbligo.
Gli interventi dovranno collocarsi in relazione evidente con l'edificio di cui costituiscono pertinenza e l'autorimessa potrà essere realizzata solo nel caso in cui ciò non interferisca con eventuali elementi di pregio presenti nell'area di pertinenza.
La realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza utile (HU) non superiore a 2,40 m – comunque non destinati ad autorimesse pertinenziali - è consentita entro i limiti dimensionali della superficie coperta dell'edificio e con accesso interno, previa dimostrazione della fattibilità geologica-geotecnica dell'intervento.

È consentita la realizzazione di volumi tecnici, completamente interrati, anche fuori dal sedime degli edifici, negli spazi pertinenziali, delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici – come adeguatamente dimostrato e graficizzato attraverso appositi elaborati - ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici interrati e delle cisterne non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

Art. 22 Addizione volumetrica

1. Gli interventi di addizione volumetrica consentono un' ampliamento "*una tantum*" degli edifici esistenti in aderenza o sopraelevazione, fermo restando il rispetto delle norme sulla staticità e sicurezza. Sono consentite solo ove espressamente previste nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti e sugli immobili esistenti alla data di adozione del presente Piano. Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari è consentita la realizzazione di interventi autonomi, calcolati in riferimento al volume edificato della singola unità immobiliare. Tale intervento non è consentito su edifici pertinenziali accessori dell'edificio principale. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima della singola zona. Gli interventi di addizione volumetrica dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento.
2. Ogni edificio esistente alla data di adozione del presente PO, per il periodo di validità dello stesso, può usufruire di una sola addizione volumetrica, anche realizzabile in più fasi e comunque entro il limite massimo previsto dalla disciplina di zona.

Art. 23 Sostituzione edilizia

1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti dalle presenti norme, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.
2. L'intervento di sostituzione edilizia potrà attuarsi solo nel caso in cui si preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.
3. L'intervento può prevedere il contestuale incremento di volume, come disciplinato nella specifica disciplina dei tessuti ovvero coerente con la disciplina del territorio rurale di cui alle presenti NTA.
4. Interventi di demolizione e ricostruzione che interessino immobili con superficie edificabile (**SE**) superiore a 500 mq sono sempre subordinati all'approvazione di specifico Piano Attuativo o PUC (laddove ne ricorrano i presupposti) che costituisce variante al PO. Il mutamento di destinazione verso la funzione residenziale prevede in ogni caso la creazione di massimo 8 unità abitative.

Art. 24 Interventi straordinari di ampliamento di edifici abitativi di cui alla LR n. 24/2009

1. La legge regionale 24/2009 non è stata prorogata.

Art. 25 Consistenza dimensionale degli edifici

1. Nei casi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia, e comunque in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, la consistenza dimensionale degli edifici è da calcolarsi a parità di

"volumetria complessiva" legittimo, come definito dal Regolamento 39/R/2018.
2. Nei soli casi di edifici e manufatti a destinazione funzionale industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso, con contestuale mutamento di destinazione in altre categorie funzionali la consistenza dimensionale è invece da calcolarsi a parità di "Volume virtuale" come definito dallo stesso Regolamento 39/R/2018.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art. 26 Disposizioni generali

1. Il presente ed il successivo articolo costituiscono contenuto integrativo al PO relativamente alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi degli artt.98 e 99 della LR 65/2014. Con le presenti disposizioni si definiscono, in particolare, le articolazioni delle categorie funzionali previste, le regole e prescrizioni per i mutamenti delle destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie; le modalità con le quali il PO individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.
2. Si chiarisce che la disciplina di cui al presente capo e comunque in ogni parte del territorio comunale, non rileva ai fini della individuazione della natura demaniale, disponibile ovvero indisponibile dei beni di proprietà del Comune e, dunque, della relativa qualifica patrimoniale. Per la qualifica patrimoniale dei beni di proprietà comunale si rinvia, dunque, all'esame delle definizioni contenute nel codice civile (artt. 822, 824 e 826 c.c.), oltre a quanto espressamente previsto nell'atto amministrativo ricognitivo della qualifica, della natura e del relativo regime giuridico delle proprietà comunali, ove esistente, rammentando che in assenza di apposito atto ricognitivo opera il criterio residuale per cui tutti i beni non diversamente qualificati devono intendersi parte del patrimonio disponibile dell'Ente.

Art. 27 Articolazione delle categorie funzionali

1. Le categorie funzionali principali individuate dal PO, in coerenza con l'art.99 della LR 65/2014 sono le seguenti:
   a) residenziale: **R**
   b) industriale e artigianale: **I**
   c) commerciale al dettaglio: **Tc**
   d) turistico-ricettiva: **Tr**
   e) direzionale e di servizio: **Tu**
   f) commerciale all'ingrosso e depositi: **Tcd**
   g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**
2. I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali sopra in elenco, quando previsto o consentito dalle presenti Norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso nei limiti e con le precisazioni di cui all'art.99 della LR 65/2014 e s.m.i.
3. Ai fini delle presenti Norme le categorie funzionali sono articolate in sub categorie "destinazioni d'uso", ritenute espressive e caratterizzanti le differenti attività e gli usi che si ritengono compatibili, complementari, assimilabili e/o che si ritiene possano essere svolti e praticati nell'ambito della medesima categoria funzionale principale.
4. L'elencazione delle attività riconducibili ai diversi usi non è esaustiva, ma esemplificativa: altre attività non direttamente citate possono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. La modifica delle norme di settore sovraordinate riferite alle diverse attività si intende automaticamente recepita dal presente Piano. In tali usi debbono intendersi comprese le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e pertanto gli spazi accessori ad esse collegate e/o correlate.

Nel presente Piano, il riferimento ad un uso principale implica il riferimento a tutte le relative articolazioni.

5. La categoria funzionale **Residenziale** (**R**) comprende le abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione permanenti e temporanee e le relative pertinenze le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

a) **R1**: civile abitazione, comprese le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca)
b) **R2**: residenze protette, residenza sociale assistenziale, social housing, edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale sociale
c) **R3**: collegi, convitti, studentati, pensionati

6. La categoria funzionale **industriale** e **artigianale** (**I**) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali; fabbriche, officine e autofficine, attività manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

a) **Ip**: produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione, lavorazione e produzione di beni, anche officine meccanici e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, piazzali e depositi coperti e scoperti e altri prodotti di lavorazione produzione;
b) **Ia**: attività che offrono servizi alla persona e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini della vendita diretta al pubblico, lavanderie, parrucchieri, estetiste toelette per animali e simili);
c) **Ies**: attività estrattive.

7. La categoria funzionale **commerciale al dettaglio** (**Tc**) comprende le attività finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini della presente disciplina esse sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della LR 62/2018. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

a) **Tc1**: esercizi di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 300 mq), comprende anche somministrazioni di bevande e alimenti; sono considerate compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale;
b) **Tc2**: medie strutture di vendita;
c) **Tc3**: grandi strutture di vendita;
d) **Tc4**: impianti di distribuzione dei carburanti.

8. La categoria funzionale **turistico-ricettiva** (**Tr**) comprende le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla LR 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini della presente disciplina le attività turistico ricettive sono articolate nel modo seguente in conformità ai contenuti della stessa LR 86/2016. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo è articolata in:

a) **Tr1**: strutture ricettive alberghiere: comprendono gli alberghi, le residenze turistiche alberghiere, i condhotel, i motel;
b) **Tr2**: campeggi, villaggi turistici e parchi di vacanza;

c) **Tr3**: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici);
d) **Tr4**: residence.

Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e wellness, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

9. La categoria funzionale **direzionale e di servizio** (**Tu**) comprende le attività direzionali, le attività di servizio alle imprese e alle persone e le strutture specializzate per servizi privati anche aperti al pubblico non riconducibili al produzione e al commercio e i servizi pubblici o di interesse pubblico . In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è articolata in:

a) **Direzionale** (**Tu1**): comprende le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche, di società, di assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari, agenzie immobiliari, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere ecc.);
b) **Servizi privati** (**Tu2**): comprendono servizi per il benessere fisico, il gioco, l'intrattenimento, lo spettacolo, eventi ed attività espositive, servizi per la produzione (spazi espositivi per la produzione; centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, incubatori di imprese e laboratori di ricerca e servizi similari, ove non collocati all'interno o nell'area di pertinenza di insediamenti industriali e artigianali);
c) **Servizi pubblici o di interesse pubblico** (**Tu3**): comprendono le attività ed i servizi aventi finalità pubbliche o di pubblico interesse ancorché gestiti da soggetti non pubblici. Detti servizi e gli immobili ad essi riferiti costituiscono standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 quando sono di proprietà di enti ed aziende pubbliche e quando sono gestiti da soggetti non pubblici in regime convenzionato o senza finalità di lucro.

   La sottocategoria funzionale **Tu3** comprende, i seguenti servizi:
   aree per l'istruzione (**IS**):
   - **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
   - **Si**: servizi per l'istruzione superiore.

   aree per attrezzature d'interesse comune (**AS**):
   - **Sa**: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
   - **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
   - **Sr**: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi.
   - **Ssc**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi e le attività di vendita di prodotti parafarmaceutici qualora di superficie di vendita non superiore a 50 mq e ricavati all'interno degli edifici esistenti;
   - **So**: servizi ospedalieri;

   aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport (**V**):
   - **Vg**: verde pubblico;
   - **Vs**: servizi sportivi scoperti;
   - **Vp**: parchi urbani e territoriali;
   - **Vt**: parco termale
   - **Spo**: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

   aree per parcheggi (**P**):

- **Ps**: parcheggi pubblici.

Gli spazi, le attrezzature, le dotazioni e i servizi pubblici o di uso pubblico e collettivo ricompresi nella sub categoria "**servizi pubblici o di interesse pubblico"** concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.
Le aree individuate negli elaborati cartografici con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate sono assunte dal PO quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.
10. I seguenti servizi di interesse pubblico non costituiscono standard urbanistico e pertanto non rientrano tra quelli individuati dal DM 1444/68:

- **Scm**: servizi cimiteriali ;
- **Stt:** servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, eliporti;

11. Il presente PO individua i servizi pubblici o di interesse pubblico come autonoma sottocategoria della funzione "direzionale e di servizio", assimilandola di fatto ad una categoria funzionale ai fini della determinazione dei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.
12. Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico documentale.
Nelle aree destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.). Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie dei servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

13. La categoria funzionale **commerciale all'ingrosso e depositi** (**Tcd**) è quella diretta ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso che richiedono ampie superfici di vendita, almeno superiori a 300 mq, quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobili, ecc.

14. La categoria funzionale **attività agricole** (**A**) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono considerate attività connesse a quella agricola:

a) le attività agrituristiche;
b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, zootecnia e forestazione;
c) le attività faunistico-venatorie.

15. Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Art. 28 Mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali

1. La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare è quella stabilita ai sensi dell'art.23ter del DPR 380/2001.
2. Ai sensi del comma 4bis dell'art.99 della LR 65/2014 si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50% della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'art.13 della LR 62/2018.
3. Il mutamento di destinazione connesso a interventi edilizi è consentito solo quando sia consentito dal PO l'intervento edilizio stesso.
4. Il mutamento di destinazione senza opere è consentito, con le procedure previste dalla vigente normativa, quando l'immobile abbia precedentemente al mutamento stesso le caratteristiche di abitabilità e agibilità richieste per la nuova funzione e la nuova destinazione sia ammessa nella zona urbanistica di appartenenza e non esclusa da specifiche disposizioni del PO.
5. Non è consentito il mutamento di destinazione d'uso che comporti l'eliminazione di standard urbanistici ed edilizi obbligatori, stabiliti nel titolo edilizio originario o richiesti dalla disciplina attualmente vigente (parcheggi di relazione e per la sosta stanziale, aree permeabili, spazi di uso pubblico o riservati ad attività collettive o altri) o la sottrazione di aree di pertinenza al di sotto dei minimi previsti per il rilascio del titolo abilitativo originario o richiesti dalla disciplina urbanistica vigente.

PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 29 Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Piano Operativo, sono individuati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentale presenti al Catasto di Impianto. Il livello di tutela si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili a prescindere dal tessuto in cui ricadono.
2. In questi casi tale intervento sostituisce quelli definiti dal relativo sottosistema.
3. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi e sono disciplinati negli articoli che seguono:
   - **Classe 1 - Emergenze testimoniali e beni culturali**
   - **Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico**
   - **Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare.**

Art. 30 Edifici e complessi edilizi di Classe 1 – Emergenze testimoniali e beni culturali

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilabili in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.
2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 1** sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo (**Rc**), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. ove si tratti di immobili o porzioni di essi sottoposti al relativo regime di tutela.
3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi dell'edificio.
4. Sulle aree e sugli immobili pertinenziali gli interventi devono mirare alla tutela e, ove necessario, al ripristino dei caratteri originari ed unitari degli edifici e dei manufatti edilizi, degli elementi decorativi, delle opere di arredo, delle sistemazioni a parco ed a giardino. Gli interventi devono altresì tutelare il carattere unitario delle aree pertinenziali, evitando frazionamenti e divisioni degli spazi esterni con recinzioni ed altri manufatti incongrui.
5. Per gli interventi sugli **Edifici e complessi edilizi di Classe 1** è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.33 delle presenti Norme.

Art. 31 Edifici e complessi edilizi di Classe 2 - Emergenze di valore storico architettonico

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano che hanno mantenuto integro il loro valore.
2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 2** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec1**.

3. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti norme, come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec2.**

Art. 32 Edifici e complessi edilizi di Classe 3 - Immobili con elementi di valore da tutelare

1. Sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora caratteri architettonici, costruttivi e decorativi meritevoli di tutela e conservazione per porzioni significative (facciate, coperture, elementi di gronda, strutture in aggetto, apparati decorativi e simili). Di norma sono elementi significativi da tutelare i prospetti principali dei suddetti edifici.
2. Sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 3** sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo **Rec2**.
3. Ove sia dimostrato con la presentazione di specifica relazione storico-critica, di cui all'art.33 delle presenti norme, come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo **Rer1**.
4. Ove la disciplina di zona consenta incrementi volumetrici, sugli **Edifici e complessi edilizi di classe 3**, questi sono ammessi "una tantum" solo quando la relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
5. Tali addizioni devono essere collocate in aderenza alla facciata non prospiciente lo spazio pubblico o, comunque, a facciate non visibili da strade pubbliche, ovvero in sopraelevazione. In ogni caso, le addizioni volumetriche sono ammesse se l'intervento risulta pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisce un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine: la soluzione progettuale analizza, in particolare, i rapporti plani-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio sia con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti principali, ecc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

Art. 33 Disposizioni specifiche per gli interventi sugli edifici classificati

Relazione storico-critica degli edifici

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art.138 della LR 65/2014, nei casi definiti agli articoli precedenti, gli edifici sono corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.
2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:
   - notizie storiche sull'edificio;
   - analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile;
   - analisi dello stato attuale con individuazione:
     - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentale o architettonico-ambientale;
     - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
     - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee

all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale;
- esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Deroghe ai requisiti igienico-sanitari

3. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della LR 65/2014 è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della ASL, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani degli edifici di Classe 1, Classe 2 e Classe 3 per i quali siano previsti interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa.

Riclassificazione degli edifici

4. È fatta salva la possibilità di documentare l'avvenuta alterazione morfologica architettonica e strutturale degli edifici e la conseguente perdita, totale o parziale, di valore architettonico, culturale o testimoniale.
5. Tale alterazione dovrà essere dimostrata attraverso relazione tecnica illustrativa e approfondita documentazione fotografica con istanza di riclassificazione dell'immobile ed indicazione del futuro intervento.
6. La riclassificazione, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, dovrà essere approvata con deliberazione comunale senza che ciò costituisca variante al presente PO, ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

Art. 34 Edifici posti in zone speciali

1. Sono gli edifici che ricadono all'interno di aree speciali o fasce di rispetto. Sono considerate zone speciali:
- le aree di rispetto d'influenza delle linee elettriche ad alta tensione, ai sensi della Legge 36 del 22/02/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e ss.mm.ii. e del DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)" e ss.mm.ii;
- le aree di rispetto cimiteriale;
- le aree di rispetto autostradale;
- le aree di rispetto ferroviario;
- le aree a pericolosità molto elevata per fattori idraulici o geomorfologici;
- le fasce di 10 m individuate a tutela delle acque pubbliche.

2. Gli edifici non classificati con **Classe da 1 a 3** possono essere demoliti e ricostruiti per un equivalente volume edificato (VE).
3. Tali interventi, realizzabili con intervento diretto, possono prevedere lo spostamento dei fabbricati in aree limitrofe esterne alle zone speciali e comunque non oltre 50 m dal limite esterno della perimetrazione della zona speciale stessa e nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali tipici del paesaggio agrario, se ricadono nella stessa zona urbanistica.
4. In fase di progettazione dell'intervento devono essere individuati gli elementi principali del paesaggio storico agrario e le sistemazioni fondiarie (coltivazioni, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e, conseguentemente, adeguare l'intervento alla matrice territoriale da essi determinata.

Art. 35 Manufatti di valore presenti nel territorio comunale

1. Tutti i manufatti edilizi esistenti sul territorio comunale quali:
- tabernacoli, edicole, cappelle, lapidi, epigrafi, targhe o monumenti, pozzi, fonti, lavatoi, ecc.;
- resti di tracciati viari storici, selciati, ponti storici, ecc.

qualora costituiscano manufatto a sé stante, sono assimilati e classificati quali emergenze e beni culturali (Classe 1) in quanto definiscono elementi di corredo per mantenere la leggibilità storica del territorio stesso.
2. Qualora siano inglobati in edifici esistenti, tale classificazione (Classe 1) è limitata alla porzione di fabbricato interessata.
3. Qualora all'interno di tali manufatti siano presenti iscrizioni, opere d'arte o iconografie, è consentito il solo restauro delle predette opere.

Art. 36 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia
1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.137 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. sono consentiti alle seguenti condizioni:

- non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art.10 comma 1 del DPR 380/2001e ss.mm.ii);
- devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
- devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni di cui sopra, ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano specifiche ulteriori prescrizioni:

- elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;
- barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 1,5 mq per ogni unità immobiliare;
- gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni a servizio di immobili residenziali costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi leggeri per ombreggiamento; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico compreso le gronde a terra superiore a 30 mq per ogni unità immobiliare residenziale e comunque in ogni caso non oltre 180 mq nelle pertinenze condominiali ed altezza in gronda massima di 2,40 m. In particolare, la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto con le caratteristiche sopra definite è consentita:
  - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75,00 mq e nel caso che nelle coperture delle suddette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici la superfice può arrivare fino a 150 mq;
  - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, possono essere realizzate pergole ombreggianti per le auto in sosta nella misura di 12,50 mq per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 75,00 mq e nel caso che nelle coperture delle suddette strutture vengano montati pannelli solari o fotovoltaici la superfice può arrivare fino a 150 mq;

- piccoli depositi per attrezzi in legno, strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo, con superficie lorda massima di 8,00 mq per ogni unità immobiliare e altezza massima (Hmax) di 2,40 metri; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq;
- ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 metri, realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;
- pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 metri e larghezza non eccedente 0,50 metri; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici appartenenti alla **Classe 1** e alla **Classe 2**;
- tende solari retraibili, strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. L'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici appartenenti alla **Classe 1** e alla **Classe 2**.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo sono in ogni caso ammesse deroghe a seguito di valutazione positiva degli interventi in sede di Commissione del Paesaggio.
4. L'istallazione dei manufatti elencati nel presente articolo è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 37 Disposizioni per la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato

1. Nel territorio urbanizzato, fatta eccezione per le zone **R1 Centro storico,** nelle aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva, è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, piscine) purché compatibili con l'ambiente circostante ed a condizione che non comportino la realizzazione di volumi fuori terra.
2. È sempre facoltà del Comune, in relazione al tipo di intervento ed al contesto, chiedere uno specifico approfondimento progettuale.
3. Per tali interventi valgono le disposizioni di cui all'art.21 delle presenti Norme.

TITOLO IV - TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 38 Disposizioni generali per il sistema Insediativo

1. Il **Sistema insediativo** è costituito:
   a) dal **sistema dei luoghi centrali** (**L**), cioè dai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo ed anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle cosiddette aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività e comprendono piazze strade pedonali e/o commerciali, edifici di interesse pubblico giardini parchi aree verdi di valenza urbana pubbliche e/o private le grandi attrezzature, gli impianti e le attrezzature tecnologiche.
   b) dal **sistema della residenza** (**R**), cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi e attrezzature di quartiere correlati all'insediamento residenziale.
   c) dal **sistema della produzione** (**P**), cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. Nel territorio urbanizzato del presente PO sono riconosciuti i seguenti tessuti urbani individuati in base all'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'Invariante III "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del PIT/PPR in conformità agli Indirizzi Normativi *PN – Disciplina di Piano* e all'elaborato *PD.1 "Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*" del Piano Strutturale intercomunale e alla - *Relazione illustrativa (Doc. P)* del presente PO.

- *Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:*

  Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto (TR2)

  Si tratta di tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.

  Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto ad isolati aperti dovranno caratterizzarsi per il tentativo di ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità, conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico, riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

  Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3) Si tratta di tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza.

  Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto ad isolati aperti dovranno caratterizzarsi per rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti, dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di

demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica.

Tessuto puntiforme collinare (TR5.2) Si tratta di tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto puntiforme dovranno caratterizzarsi per il tentativo di valorizzare il passaggio e le relazioni da campagna a città; promuovere azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani; migliorare il livello qualitativo dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.

Tessuto a tipologie miste (TR6) Si tratta di tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.

Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto a tipologie miste dovranno caratterizzarsi per il tentativo di incentivare la qualità edilizia, architettonica e urbanistica utilizzando il linguaggio della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi; prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali.

Tessuto sfrangiato di margine (TR7) Si tratta di tessuti a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto sfrangiato di margine dovranno caratterizzarsi per il tentativo di riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite la realizzazione di una "cintura verde” periurbana che qualifichi il passaggio dalla città alla campagna; migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato.

- *Tessuti della città produttiva e specialistica*

Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1) Si tratta di tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un’arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell’arteria o su entrambi, spesso d’ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

Gli interventi sugli edifici appartenenti al tessuto a proliferazione produttiva lineare dovranno caratterizzarsi per il tentativo di progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica; riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica; attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA); trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

CAPO II – SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 39 Articolazione del sistema dei luoghi centrali

1. Il **Sistema dei luoghi centrali** è articolato nei seguenti sottosistemi:
   L1 - Città pubblica
   L2 - Attrezzature e impianti tecnologici

Le funzioni caratterizzanti il Sistema dei luoghi centrali sono i servizi pubblici o di interesse pubblico (**Tu3**) nelle articolazioni previste dall'art.27 ed indicate con la funzione esclusiva nella cartografia di Piano. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

2. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema dei luoghi centrali:
   - le attività industriali e artigianali (escluso la sub-categoria **Ia**);
   - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.

3. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti Norme, in tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Art. 40 Sottosistema L1 - Spazi della città pubblica

Destinazioni d'uso

1. Nel sottosistema dei luoghi centrali **L1 - Città pubblica** oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
   - attività di servizio alla persona **Ia**;
   - attività direzionali e di servizio **Tu1** e **Tu2.**

Interventi ammessi

2. Negli edifici esistenti, salvo diversa e specifica indicazione cartografica in riferimento alla classe di valore assegnata di cui all'art.29 nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia conservativa;
   - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
   - interventi pertinenziali;
   - addizioni volumetriche nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 40% della **SE** esistente.

3. Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti. I nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenza di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività insediata.

Art. 41 Sottosistema L2 - Attrezzature e impianti tecnologici

Destinazioni d'uso

1. Nel sottosistema dei luoghi centrali **L2 - Attrezzature e impianti tecnologici** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre ai servizi pubblici o di interesse pubblico (**Tu3**) sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
   - le attività direzionali e di servizio **Tu1 e Tu2**;

- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso **Tr2**);
- residenza, solo nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico.

Interventi ammessi

2. Nel sottosistema **L2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, per i singoli edifici classificati di valore, sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche nelle quantità ritenute necessarie in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte e fino ad un massimo consentito del 60% della SE esistente.

3. Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti. I nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenze funzionali all'attività insediata.

CAPO III - SISTEMA DELLA RESIDENZA

Art. 42 Articolazione del sistema della residenza

1. Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

R1 - Centro storico
R1.1 - Ambiti storici
R2.1 - Espansioni recenti
R2.2 - Città pianificata
R2.3 - Edificato diffuso

2. La funzione caratterizzante il Sistema è la residenza nelle articolazioni previste al precedente art.27. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.

3. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della residenza:

- le attività industriali e artigianali (escluso la sub categoria **Ia**);
- le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.

4. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione conservativa fermo restando la classificazione degli edifici senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 43 Sottosistema R1 – Centro storico

1. Il sottosistema **R1** corrisponde alle parti riconoscibili come centri storici di antico impianto di Rapolano Terme e Serre, attorno ai quali si sono successivamente sviluppati gli insediamenti recenti dei centri principali sono i tessuti storici meno trasformati, caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro.

2. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storici e consolidati per i quali si prevede il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

3. Per i due centri storici potrà essere prevista la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per la riqualificazione degli stessi in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale intercomunale con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- consolidare e incentivare le destinazioni residenziali e il tessuto di attività commerciali e artigianali presenti nei centri storici;
- promuovere il recupero degli edifici esistenti ed il riordino delle aree pertinenziali;
- dare un qualificato e ordinato assetto agli spazi pubblici prevedendo anche usi flessibili del suolo pubblico in relazione alla promozione delle attività commerciali, culturali e ricreative e dei luoghi e delle attrezzature per la vita associata;
- migliorare l'accessibilità e la sosta per il centro storico;
- connettere il centro storico ai percorsi di mobilità lenta esistenti.

4. Il Piano Particolareggiato potrà interessare anche porzioni ridotte, purché organiche, del centro storico e potrà includere anche aree esterne al sottosistema **R1** purché funzionali agli interventi di riqualificazione e valorizzazione sopraenunciati.

5. Fatte salve specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, nei tessuti storici le previsioni del PO si attuano mediante intervento diretto nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni indicate. È comunque sempre ammessa la redazione di piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Destinazioni d'uso

6. Il sottosistema **R1** individua il centro storico di Rapolano e Serre e, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio **Tu** se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

Interventi ammessi

7. Nel sottosistema **R1**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO in merito alla classificazione degli edifici di cui al Titolo III, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva tramite la redazione di piano attuativo.

Per gli interventi oltre il restauro e risanamento conservativo è sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.33 delle presenti Norme che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Sono sempre ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni anche tecnologiche.

Criteri specifici d'intervento

8. Fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio, i criteri generali di intervento sono i seguenti:

- tutti gli interventi riguardanti le aperture esterne e più genericamente ogni opera che muta l'aspetto esteriore degli immobili dovrà essere progettata in modo armonico con l'edificato esistente attraverso una specifica relazione di dettaglio che ne dimostri il corretto inserimento architettonico;

- l'intervento di rifacimento degli intonaci dovrà prevedere la rimozione con diversa collocazione di tutti i cavi presenti a vista lungo i fronti principali degli edifici e lungo la pubblica via;
- non è consentito modificare la conformazione geometrica delle coperture: inclinazione e quota delle falde, morfologia e quota del colmo e degli altri elementi caratterizzanti il sistema coperture;
- non è consentita la realizzazione di terrazzi a tasca sulle coperture;
- l'installazione di parabole ed antenne per la ricezione del segnale televisivo dovrà privilegiare l'utilizzo di impianti centralizzati e condominiali e non devono essere visibili dagli spazi pubblici.

Art. 44 Sottosistema R1.1 – Ambiti storici

1. Il sottosistema **R1.1** è costituito da cortine edilizie e porzioni di aree urbane, in cui prevale un'edificazione risalente ad epoca antecedente al catasto di impianto cresciute in continuità con il nucleo antico e i borghi di antica formazione, che mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante.
2. Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di carattere storico o storicizzato, pertanto meritevoli di salvaguardia. Esprimono qualità storico testimoniali, seppure parzialmente alterate da successive addizioni e ristrutturazioni, caratterizzate da un valore "corale" e dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema R1.1 salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
   - attività di servizio alla persona **Ia**;
   - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
   - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale e con le caratteristiche dei tessuti storici.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema R1.1, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia conservativa
   - ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rer1 e Rer3
   - ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rer2 e addizione volumetrica "una tantum" fino al 10% della superficie edificabile (SE) esistente esclusivamente sui manufatti incongrui legittimamente realizzati, senza cambio di destinazione d'uso. Tale disposizione è applicabile anche ai manufatti di recente costruzione e privi di valore storico e documentale, qualora sia dimostrata la non interferenza dell'intervento rispetto al valore storico documentale e paesaggistico dell'insieme con la redazione di specifica relazione storico-critica di cui all'art.33 delle presenti Norme salvaguardando le facciate prospicenti le strade pubbliche.
     Le addizioni dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e coerente nel rispetto delle altezze massime dei fabbricati limitrofi.
   - interventi pertinenziali.

Art. 45 Sottosistema R2.1 – Espansioni recenti

1. Il sottosistema **R2.1** è costituito da brani di territorio urbanizzato, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, sviluppatisi a partire dalla metà del secolo scorso che costituiscono parte della città consolidata.

2. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita dei capoluoghi e che includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.

Tali tessuti si distinguono tra le altre cose per la carenza di aree a standard (verde pubblico e parcheggi) e per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra ed al primo piano degli edifici.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema R2.1 salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema R2.1, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- gli interventi pertinenziali
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 30% della superficie edificabile (SE) esistente, comunque con un minimo di 40 mq di SE per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con l'immobile originario.
- sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 30% della superficie edificata (SE).

Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,40
Altezza massima (H max)	7,50 m (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m (2)

(1) E' altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta purché non superiore agli edifici limitrofi.

(2) I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68.

Art. 46 Sottosistema R2.2 – Città pianificata

1. Il sottosistema **R2.2** è costituito da tessuti edilizi di recente formazione scaturiti dall'attuazione di piani attuativi o di progetti unitari, che hanno comportato la realizzazione di aree morfologicamente ordinate e generalmente caratterizzate da una sufficiente dotazione di standard urbanistici.

2. Le tipologie edilizie prevalenti della sottozona sono costituite da edifici condominiali a più piani o da edifici isolati nel lotto mono o bifamiliari, con caratteristiche architettoniche e tipologiche omogenee. In tali sottozone tutti gli interventi devono essere coerenti con i caratteri del tessuto edificato esistente e devono essere mirati a confermare la qualità degli insediamenti ed a garantire maggiore vivibilità e migliore dotazione di aree attrezzate pubbliche.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema **R2.2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema **R2.2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- gli interventi pertinenziali
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 20% della superficie edificata (**SE**) esistente e comunque con un minimo di 20 mq di SE per ogni unità abitativa anche con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.
- sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 20% della superficie edificata (SE).

Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,40
Altezza massima (H max)	7,50 m (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m (2)

(1) E' altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta purché non superiore agli edifici limitrofi

(2) I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68

Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici complessivi della lottizzazione originaria e coordinati con questi. in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, indici di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
- deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate esistenti;
- negli edifici condominiali e negli edifici a schiera gli interventi sono ammessi solo se interessano l'intero edificio o se sono assentiti da tutti i proprietari.

Art. 47 Sottosistema R2.3 – Edificato diffuso

1. Il sottosistema **R2.3** corrisponde alle parti di città sviluppatisi lungo le direttrici principali del sistema infrastrutturale come espansioni non omogenee del Capoluogo; sono caratterizzate dalla prevalenza della funzione residenziale e dalla posizione al margine della città, nonché dalla carenza di attrezzature e servizi.

Destinazioni d'uso

2. Nel sottosistema **R2.3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione residenziale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:

- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale

Interventi ammessi

3. Nel sottosistema **R2.3**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- interventi pertinenziali
- interventi di addizione volumetrica "una tantum" fino al 30% della superficie edificata (**SE**) esistente e comunque con un minimo di 40 mq di SE per ogni unità abitativa con la creazione di una ulteriore nuova unità abitativa. Nel caso che l'intervento interessi porzioni di fabbricati condominiali, è fatto obbligo di presentare una proposta preliminare sottoscritta da tutti i proprietari con l'obiettivo di realizzare un progetto unitario omogeneo per tipologia e logiche di aggregazione/accrescimento, con il manufatto originario.
- sostituzione edilizia con contestuale un incremento del 40% della superficie edificata (SE).

Per gli interventi ammessi sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,40
Altezza massima (H max)	7,50 m (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m (2)

(1) E' altresì consentita, sempre nel rispetto delle distanze, l'edificazione ad altezza maggiore di quella prescritta purché non superiore agli edifici limitrofi

(2) I manufatti possono essere realizzati anche sul confine del lotto, previa autorizzazione del confinante e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68

CAPO IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE

Art. 48 Sistema della produzione

1. Il Sistema della produzione (**P**) corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.
2. Il sistema della produzione si articola nei seguenti sottosistemi:
   P1 - Caposaldo della produzione
   P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale.
3. La funzione caratterizzante il Sistema della Produzione è quella industriale e artigianale, nelle articolazioni previste dall'art.27. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
4. Sono considerate funzioni incompatibili con il sistema della produzione:
   - la residenza **R**;
   - le attività turistico ricettive (esclusa **Tr1**).
5. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, in tal caso sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso.
6. Gli interventi nel sistema della produzione dovranno essere finalizzati al miglioramento delle dotazioni delle prestazioni ambientali, al fine di conseguire una maggiore qualificazione dei caratteri ecologici e ambientali (miglioramento del livello di permeabilità dei suoli, equipaggiamento vegetale, ecc.), morfologici (qualificazione delle tipologie edilizie, aree pertinenziali, arredo urbano, raccordi con gli spazi pubblici, ecc.), infrastrutturali (accessi, aree di sosta, aree di carico-scarico merci, ecc.) e funzionali (servizi alle imprese ecc.).

Art. 49 Sottosistema P1 - Caposaldo della produzione

1. Il sottosistema **P1** è costituito dalla zona del Sentino localizzata lungo la superstrada Siena-Bettolle caratterizzata da insediamenti di dimensioni cospicue esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; essa rappresenta il caposaldo del sistema produttivo del territorio comunale.
2. Nel sottosistema **P1** il PO attua il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area produttiva del Sentino, finalizzato a potenziare le infrastrutture ed i servizi e a creare nuove attività produttive, già oggetto del "Protocollo d'Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino a Rapolano Terme" sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Rapolano Terme, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 884 del 08.07.2019.

Destinazioni d'uso

3. Nel sottosistema P1 salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione industriale artigianale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
   - attività commerciali al dettaglio **Tc**;
   - attività turistico ricettive **Tr1**;
   - attività direzionali e di servizio **Tu**.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema P1, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- gli interventi pertinenziali
- interventi di addizione volumetrica “una tantum”
- sostituzione edilizia

Per gli interventi di edificazione di nuove volumetrie sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,70
Altezza massima (H max)	12 m (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell’edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l’altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria

Art. 50 Sottosistema P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale

1. Il sottosistema **P2** è costituito dalle aree a prevalente carattere artigianale e commerciale ubicate a Nord del Capoluogo. Gli insediamenti, di dimensioni medio-piccole, sono esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi.
2. Il PO per tali aree persegue il completamento delle espansioni e la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche che fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinenziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizio.

Destinazioni d’uso

3. Nel sottosistema P2 salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione industriale artigianale sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie, da localizzarsi preferibilmente a piano terra:
- attività commerciali all’ingrosso **Tcd**;
- attività commerciali al dettaglio **Tc**;
- attività turistico ricettive **Tr1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu**.

Interventi ammessi

4. Nel sottosistema P2, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- gli interventi pertinenziali
- interventi di addizione volumetrica “una tantum”, fino all’incremento massimo dell’indice di copertura previsto
- sostituzione edilizia.

Per gli interventi di edificazione di nuove volumetrie sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,40
Altezza massima (H max)	10 m (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria

CAPO V – ALTRE AREE NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 51 Interventi di riqualificazione delle aree degradate

1. Il Piano Strutturale intercomunale individua nell'elaborato *PD.2 Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado* aree o immobili caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico e/o socio economico ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014.
2. Il PO per tali aree persegue l'attivazione di interventi di riqualificazione edilizia insediativa ed urbana e, pur ammettendo la permanenza delle strutture artigianali e produttive ancora attive e compatibili con il contesto insediativo, incentiva la trasformazione delle strutture produttive dismesse e degradate verso destinazioni residenziali, terziarie e per servizi promuovendo il rinnovo edilizio ed architettonico il riordino e la riqualificazione di tali porzioni di città.
3. Per tali aree il PO individua obiettivi di recupero e rifunzionalizzazione, che potranno essere portati avanti e sviluppati anche attraverso manifestazioni d'interesse rivolte dai privati proprietari delle aree ovvero ai portatori d'interesse, con le quali ogni Amministrazione Comunale potrà avviare forme inedite di partecipazione e collaborazione con i privati per la riqualificazione di interi brani di città o delle frazioni, nonché definire nel dettaglio idonee forme e modalità d'intervento.
4. Il presente Piano, in attuazione degli obiettivi strategici del PSi promuove le seguenti azioni:
   - favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
   - favorire la riqualificazione delle aree urbane per la migliore sostenibilità economica dei sistemi di mobilità collettiva;
   - mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
   - garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
   - favorire, anche con procedure di partecipazione, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione;
   - realizzare o completare opere di urbanizzazione primaria a servizio della comunità da cedere gratuitamente alla singola Amministrazione.
   - incentivare l'insediamento di nuove attività artigianali di servizio, commerciali, culturali, ricreative e turistico ricettive finalizzate allo sviluppo locale integrato, iniziative tutte in grado di creare nuovi posti di lavoro.
5. Alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art.87 delle presenti Norme che consistono in interventi di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica, di riuso e trasformazione di estese e significative porzioni di tessuti urbani.
6. Tali interventi rientrano nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1, lettera b) dell'art.95 della LR 65/2014: essi sono descritti e disciplinati nella Parte 3, Titolo VI all'art.87 delle presenti NTA.

Art. 52 Aree con piani o progetti in corso di attuazione (N)

1. Sulle tavole del PO sono individuati con apposito perimetro e simbolo Nn gli interventi di trasformazione previsti da previgente strumento che sono attualmente in corso di attuazione; sono definiti tali gli interventi edilizi diretti per i quali sono stati rilasciati atti propedeutici all'esecuzione delle opere e gli interventi assoggettati a piani attuativi o ad altri strumenti di attuazione delle previsioni del RU.
2. All'interno dei perimetri sopraindicati è consentito dare attuazione alle previsioni del previgente RU nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici, dei parametri edilizi ed urbanistici, delle condizioni fissate dalle NTA dello stesso RU o dalle norme dei piani attuativi e delle rispettive convenzioni.
3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti Norme.
4. Al completamento e collaudo delle opere, ovvero laddove prese in carico le urbanizzazioni, per tali aree, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si applicano le disposizioni stabilite per i tessuti R2.2 e P1 .

Art. 53 Verde di tutela dei tessuti urbani

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di verde di tutela dei tessuti urbani le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici, anche storici, o tessuti edilizi; le porzioni delle aree urbane adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale paesaggistico e ambientale che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde. Le aree a verde di tutela sono rappresentate con apposita campitura nelle tavole del PO.
2. Tali aree, ai sensi dell'art.62 della LR 65/2014 e del DPGR 32/R/2017, costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla struttura della rete ecologica comunale divenendone elementi fondamentali di penetrazione urbana.
3. Sugli edifici e manufatti, diversi da quelli di cui ai commi precedenti, eventualmente esistenti in tali aree, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza cambio di destinazione d'uso.
4. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti opere pertinenziali:
   - realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti;
   - realizzazione di piccole opere e manufatti, privi di rilevanza edilizia, di arredo dei giardini e degli spazi pertinenziali.
5. Nella realizzazione di parcheggi di pertinenza, ai fini della conservazione della funzione di elementi di penetrazione della rete ecologica nella struttura urbana sarà preferibile l'utilizzo di materiali permeabili al fine di non diminuire/compromettere la permeabilità dei terreni ed aumentare i livelli di artificializzazione. Laddove necessario l'utilizzo di pavimentazioni stradali, dovranno essere impiegati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto.

Art. 54 Aree non interessate da previsioni insediative (AN)

1. Le aree non interessate da previsioni insediative sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuate dal PSi ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014 ma che nel presente PO non sono interessati da previsioni insediative attuative. Esse sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla **AN.**
2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:
   - non sono consentiti interventi di nuova edificazione;

- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati.

TITOLO V – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 55 Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale del comune di Rapolano Terme è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come rappresentato nella tavole del Piano Operativo.
2. Il PO disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi come individuati dal PSi tenuto conto delle Invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive e delle indicazioni del PIT/PPR e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Siena ai sensi dell'art.64 e seguenti della LR 65/2014.
3. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale:
   - le aree ad elevato grado di naturalità;
   - le aree rurali costituite dalle aree agricole e forestali;
   - i nuclei rurali e gli insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica insediativa e funzionale con il contesto rurale:
   - le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato;
   - le aree interessate da previsioni assoggettate al parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 disciplinate con specifiche schede norma nell'allegato *All.01-Schede norma delle aree di trasformazione*.
4. Nelle aree rurali si applicano le disposizioni del Titolo IV Capo III della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo DPGR n. 63/R/2016, nonché del regolamento attuativo del Titolo V, DPGR n. 32/R/2017 nei limiti ed alle condizioni indicate nelle presenti Norme.
5. Per queste zone l'obiettivo principale del PO è il mantenimento ed il potenziamento della produzione agricola intesa quale attività capace di garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo e di innescare processi di sviluppo economico.
6. In tali zone l'esercizio dell'agricoltura è tutelato e valorizzato non solo in funzione della produttività, ma anche quale fattore di difesa ambientale con funzioni di tutela del sistema idrogeologico e della stratificazione storica, sotto forma di paesaggio agrario. Il permanere delle attività agricole deve garantire il mantenimento dell'attuale assetto morfologico, agrario, vegetale e topografico favorendo altresì il permanere degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante e animali, nonché le tradizioni culturali e sociali.
7. Il PO intende promuovere e valorizzare l'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio. In tali intenzioni si intendono ricomprese: le attività di fruizione del territorio per il tempo libero, la produzione per autoconsumo, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente anche attraverso l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nelle aree marginali.
8. Le attività consentite, che non devono comportare effetti nocivi, né produrre inquinamento, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio e del paesaggio.
9. È consentita la realizzazione di strutture destinate per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.

Art. 56 Buone pratiche ed opere di sistemazione ambientale

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di qualità del territorio rurale indicati all'art.68

della LR 65/2014, il Piano Operativo promuove l'attuazione di:

- *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica* alle quali è necessario attenersi in tutte le aree rurali per garantire una corretta gestione ai fini idrogeologici e per prevenire i fenomeni di erosione del suolo;
- *opere di sistemazione ambientale* a carico di aziende e privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi che comportano la perdita della destinazione agricola.

2. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, *buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistic*a i seguenti interventi:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
- evitare coltivazioni e trasformazioni che possono comportare erosione del suolo;
- evitare rialzamenti e modifiche dei piani di campagna non giustificate da specifiche esigenze colturali, con particolare riguardo alle aree ad elevata pericolosità idraulica;
- conservare e mantenere in efficienza ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione ripariale e le sistemazioni arboree di particolare pregio paesaggistico, quali i filari alberati;
- conservare e mantenere i segni del paesaggio agrario della bonifica.

3. Sono *opere di sistemazione ambientale* gli interventi di tutela e valorizzazione ambientale associati agli interventi assoggettati a programma aziendale: la mancata previsione di tali interventi nel programma aziendale esclude l'approvazione del medesimo. Le opere di sistemazione ambientale sono realizzate in conformità alla vigente normativa, al PTC della Provincia di Siena ed alle presenti Norme.

4. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, devono garantire, nelle aree di pertinenza degli stessi edifici individuate dal programma aziendale, un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; detti interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane.

5. L'obbligo di realizzare opere di sistemazione ambientale è esteso ai seguenti interventi, anche in assenza di programma aziendale:

- costruzione degli annessi rurali;
- modifica del paesaggio agrario, conseguente anche a modifiche colturali;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso agricolo con aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro: le opere di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).

6. Le opere di sistemazione ambientale devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica. Possono, a titolo esemplificativo, essere considerate opere di sistemazione ambientale i seguenti interventi:

- le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica, ed altre similari, nei casi in cui non si limitino ad interventi di manutenzione ordinaria ma comportino il recupero, il ripristino e comunque il miglioramento delle risorse ambientali esistenti;
- il ripristino di aree segnate da degrado, anche per effetto di fenomeni di erosione o cattivo utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali;
- la realizzazione di opere di sistemazione idraulica-agraria dei fondi associata a progetti di

piantumazione di essenze autoctone;
- il recupero di tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà dell'azienda agricola.

7. Ove ammesso dal PTC della Provincia di Siena, nei casi in cui le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate opere di sistemazione ambientale all'interno dell'ambito aziendale, tali opere possono essere realizzate anche all'esterno se finalizzate alla realizzazione e/o gestione di aree a verde pubblico o di interesse pubblico.

Art. 57 Interventi edilizi negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. Il presente articolo si applica a tutti gli edifici nel territorio rurale fatti salvi quelli di valore storico schedati per la cui specifica disciplina si rimanda all'art. 75 delle presenti NTA.
2. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili. Per la specifica definizione si rimanda all'articolo che segue.
3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
- dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; e consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 metri; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutuate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti

in cemento, ecc.);
- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.
7. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.
8. Al fine di schermare le auto in sosta nelle pertinenze è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art.36 delle presenti Norme.
9. Per la realizzazione di piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato ed autorimesse pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art.21 delle presenti Norme.

Art. 58 Aree di pertinenza degli edifici

1. Ai fini delle Norme di cui al presente Titolo, si definisce "area di pertinenza" l'area che individua uno spazio collegato all'edificio da relazioni di complementarietà e continuità fisica e formale: corti, aie, giardini, orti, aree pavimentate e piantumate, parcheggi, spazi di sosta e simili, funzionali e connessi alla destinazione d'uso dello stesso edificio.
2. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.
3. I progetti edilizi dovranno definire il perimetro dell'area di pertinenza, prevedendo il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui; dovrà inoltre essere preservata l'unitarietà degli spazi esterni, con le loro sistemazioni differenziate, i manufatti, i lastricati e le alberature di pregio.
4. In presenza di spazi unitari, nei progetti che suddividono un complesso rurale in più unità immobiliari non sono ammessi frazionamenti o separazioni fisiche di qualunque natura, né la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

CAPO II - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 59 Disciplina generale del sistema ambientale

1. Il **Sistema ambientale** (**V**), in conformità a quanto definito nel PSi, corrisponde ai grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei storici rurali) con esclusione delle aree che ospitano funzioni non agricole.
2. Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

V1 Riserva di naturalità:
- *V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano*

V2 Corridoi ecologici

V3 Zone di transizione

V4 Aree agricole coltivate:
- *V4.1 Seminativi delle Crete Senesi*
- *V4.2 Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*
- *V4.3 Seminativi e oliveti prevalenti*
- *V4.4 Seminativi di pianura o fondovalle*

V5 Aree estrattive:
- *V5.1 Bagni Marii*
- *V5.2 S. Andrea – Querciolaia – Olivera*

V6 Parco fluviale

V7 Centri e nuclei storici e relativo ambito di pertinenza.

3. La funzione caratterizzante il sistema ambientale è quella agricola. Per ogni singolo sottosistema sono indicate le ulteriori funzioni complementari secondarie ammesse.
4. Sono considerate funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale:
   - le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione **Tc2 e Tc3**;
   - le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi **Tcd**.
5. È consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi e di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico.
6. È consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti Norme, in tal caso sono però ammessi solo gli interventi fino alla ristrutturazione conservativa.
7. In tutte le aree ricomprese all'interno del sistema ambientale (**V**) sono sempre consentiti i seguenti interventi:
   - miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
   - mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

Art. 60 Sottosistema V1 Riserva di naturalità

1. Il sottosistema **V1 Riserva di naturalità** costituisce l'ossatura della "rete ecologica". Si tratta di aree naturali di grandi dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della bio-diversità.
2. Nel territorio di Rapolano Terme il sottosistema **V1** si articola nella componente **V1.2 - Bosco sui rilievi di Rapolano**, importante serbatoio di naturalità che svolge fondamentali funzioni ecologiche nel sistema territoriale.
3. Nel sottosistema **V1** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);

4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V1**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di PO si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72 con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo
- manufatti di cui all'art.80 (Tipologie D – E – F) fuori dalle aree pertinenziali del nucleo aziendale esistente alla data di adozione del presente PO
- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

Edifici a destinazione d'uso non agricola

- non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

5. In queste aree il PO persegue:

- la limitazione alla riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperando i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio e contenere l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente manutenuti o in stato di abbandono;
- la riorganizzazione del tessuto dei coltivi mantenendo una trama colturale media e provvedere e favorire la conservazione ed il recupero degli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale, anche in funzione di linee tagliafuoco;
- la conservazione e riqualificazione dei nuclei forestali e boschivi;
- la riduzione del carico di ungulati;
- il mantenimento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.

6. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- è prescritta la conservazione delle aree boscate come risorsa ambientale e territoriale, le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi;
- sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.);
- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nelle zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.m del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.15, punto 15.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR; si applicano, altresì, le prescrizioni contenute nelle seguenti Schede dell'Allegato H del PIT/PPR:
  - *SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località Selvapiana;*
  - *SI05 Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in località Montagna di Modanella.*

7. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche , se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale.

Art. 61 Sottosistema V2 Corridoi ecologici

1. Il sottosistema **V2 – Corridoi ecologici** si configura come componente primaria della rete

ecologica del territorio intercomunale sia per le caratterisctiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che è in grado di stabilire.
2. Esso è costituito dai collegamenti lineari e diffusi fra le riserve di naturalità e gli altri componenti della rete ecologica e rappresenta la struttura lineare di connessione tra aree ad alta naturalità quali, ad esempio, il sistema idrografico e la vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua principali.
3. Il PO individua nel sottosistema **V2** i contesti fluviali di cui all'art.16 comma 3 della Disciplina di PIT/PPR quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.
4. Al sottosistema **V2** è demandata la funzione di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento; altresì, ha il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio.
5. Nel sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, è ammessa la sola funzione agricola.
6. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V2**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di PO, si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72 con le seguenti limitazioni:
Edifici a destinazione d'uso agricola
Non sono ammessi nuove costruzioni
Edifici a destinazione d'uso non agricola
Sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rer 1

Non sono in ogni caso ammessi locali interrati o seminterrati.

7. In queste aree il PO persegue:
- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, del corridoio e sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene;
- la riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
- il mantenimento della continuità ambientale sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
- il mantenimento della connettività tra habitat anche non fisicamente contigui;
- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici.

8. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
- la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni realizzate;
- la salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti;

- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nelle zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.m del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.15, punto 15.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR; si applicano, altresì, le prescrizioni contenute nelle seguenti Schede dell'Allegato H del PIT/PPR:
  - *SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località Selvapiana;*
  - *SI05 Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in località Montagna di Modanella.*

9. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica attraverso, ad esempio, la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali; la creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale; la rinaturalizzazione di sponde fluviali; la mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua; la riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

Art. 62 Sottosistema V3 Zone di transizione

1. Il sottosistema **V3 Zone di transizione** è composto dalle aree ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati e comprende situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato.
2. Sono le aree di limitata estensione adiacenti al territorio urbanizzato del capoluogo e delle principali frazioni che, per la loro posizione, costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistico ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio agricolo della pianura.
3. Nel sottosistema **V3** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - Residenza **R;**
   - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
   - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione agricola
4. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V3**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di PO si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72 con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :
   - nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
   - manufatti di cui all'art.80 (Tipologie D – E – F) fuori dalle aree pertinenziali del nucleo aziendale esistente alla data di adozione del presente PO
   - manufatti per esigenze venatorie.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

Non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

5. In queste aree il PO persegue:

- il riordino e la riqualificazione paesaggistica e ambientale del margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
- la tutela della funzione ecologica che queste aree svolgono anche attraverso la presenza di elementi di naturalità: frange di bosco, elementi arborei di pregio, siepi e filari, aree aperte, corsi d'acqua e vegetazione ripariale;
- la promozione di un'agricoltura multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici, ambientali e sociali di queste aree.

6. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
   - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché privo di valore, devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
   - ogni intervento in aree pertinenziali di edifici esistenti non dovrà interferire con i terrazzamenti e i ciglionamenti esistenti;
   - i nuovi annessi e manufatti agricoli, devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali di queste aree;
   - la salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti;
   - nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
   - nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
   - nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.

7. In queste aree, senza che questo costituisca variante al presente PO, è consentito:
   - localizzare e realizzare orti sociali e strutture simili a sostegno di pratiche di agricoltura sociale e amatoriale alle seguenti condizioni: il progetto delle relative opere e sistemazioni deve essere approvato dal Consiglio Comunale; in detto progetto debbono essere definite le dimensioni e le caratteristiche di piccoli annessi in legno o in altri materiali leggeri che possono essere realizzati a servizio di tali aree.

Art. 63 Sottosistema V4 Aree agricole coltivate

1. Il sottosistema **V4 Aree agricole coltivate** è costituito da aree dislocate su differenti partizioni morfologiche, prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale o di nuovo impianto prati seminativi asciutti ed irrigui. Nel territorio di Rapolano Terme il PO individua, in particolare, le seguenti componenti:
   - *V4.1 Seminativi delle Crete Senesi*
   - *V4.2 Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*
   - *V4.3 Seminativi e oliveti prevalenti*
   - *V4.4 Seminativi di pianura o fondovalle*

2. Nel sottosistema **V4**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - Residenza **R**;
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
   - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1 Tc2**

3. Per gli edifici esistenti presenti all'interno del Sottosistema **V4**, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di PO, si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72.

4. In queste aree il PO persegue:
   - il mantenimento e la tutale dei sistemi di bonifica idraulica;
   - l'efficace regimazione delle acque e la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche;
   - il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;
   - la salvaguardia dei caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
   - politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
   - la tutela degli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio e delle aree agricole;
   - il contrasto alla frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
   - il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;
   - il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;
   - il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente anche di scarso valore.
5. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:
   - è prescritta la conservazione delle aree boscate come risorsa ambientale e territoriale, le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi;
   - sono ammessi gli interventi previsti dalla LR 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.);
   - la salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica e tenuto conto della relativa disciplina. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici di pregio presenti;
   - nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
   - nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
   - nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
   - nelle zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.m del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.15, punto 15.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR; si applicano, altresì, le prescrizioni contenute nelle seguenti Schede dell'Allegato H del PIT/PPR:
     - *SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località Selvapiana;*
     - *SI06 Zona comprendente il complesso termale e culturale di età etrusco-romana in località Campo Muri.*

Art. 64 Sottosistema V5 Giacimenti - Aree estrattive

1. Il sottosistema **V5 Giacimenti - Aree estrattive** comprende le aree individuate come giacimenti nel PSi così come previsto dall'art.22 della Disciplina di Piano del Piano regionale Cave.
2. I giacimenti presenti nel territorio comunale sono:
   - V5.1 Bagno Marii (materiale estraibile: travertini)
   - V5.2 S. Andrea – Querciolaia – Olivera (materiale estraibile: travertini).

3. Nel sottosistema **V5**, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, per gli edifici esistenti, oltre alla funzione prevalente industriale artigianale sottocategoria Ies - attività estrattive, sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- attività industriale artigianale (Ip - Ia);
- residenza R;
- attività turistico ricettive;
- attività commerciali al dettaglio Tc1 Tc2;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi Tcd;
- attività direzionali e di servizio Tu.

4. All'interno del Sottosistema **V5** per gli edifici esistenti di valore storico architettonico si rimanda all' allegato 02 - *Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* disciplinato all'art. 75.
Per gli edifici non di valore si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72 con le seguenti limitazioni :
Non sono ammesse nuove costruzioni rurali.
5. Per la specifica disciplina dei giacimenti si rimanda alle schede norma V5.1 e V5.2 dell'allegato All.01 - *Schede norma delle aree di trasformazione* e al documento G02 – *Recepimento del PRC* che individuano e disciplina le regole per lo sfruttamento sostenibile dell'area estrattiva e per l'esercizio dell'attività.

Art. 65 Sottosistema V6 Parco fluviale

1. Il sottosistema V6 individua, così come articolato nel PSi, il parco fluviale "La Lama" nel territorio comunale di Asciano. Tale sottosistema non viene disciplinato nel presente PO e sarà oggetto di specifica disciplina all'interno del nuovo strumento operativo del comune di Asciano, fermi restando i contenuti previsti per l'area stessa all'interno della disciplina di PSi.

Art. 66 Sottosistema V7 Centri e nuclei storici e relativo ambito di pertinenza

1. Il sottosistema **V7 Centri e nuclei storici e relativo ambito di pertinenza** individua i centri e nuclei storici e il relativo ambito di pertinenza paesaggistica ai sensi dell'art.66 della LR 65/2014 e dell'art.4 comma 2 lettera c) dell'Elaborato 8B del PIT/PPR compresi gli ambiti di pertinenza dei centri storici di Rapolano Terme e Serre di Rapolano. Tali ambiti, individuati nella cartografia di piano del territorio rurale, definiscono l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza, a tutela della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici, finalizzato al mantenimento delle relazioni percettive e di continuità fisiche delle aree rurali di contesto.
2. Per i centri e nuclei storici rurali è stato redatto apposito dossier *All.03 - Schedatura centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza*, allegato alle presenti Norme, che contiene specifiche schede soggette alle disposizioni di cui al presente articolo.
3. I nuclei individuati, in coerenza con il PSi sono di seguito elencati:

- ***01 Laticastelli***
- ***02 Poggio Santa Cecilia***
- ***03 Buoninsegna***
- ***04 Sarri***
- ***05 San Gimignanello***
- ***11 Oliviera***
- ***21 Modanella***
- ***26 Podere Ficaiole***
- ***30 Armaiolo***

4. Nel sottosistema **V7,** salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle tavole del PO, oltre alla

funzione agricola sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- Residenza **R**;
- attività di servizio alla persona **Ia**;
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu1** e **Tu2.**

Centri e nuclei storici

5. Per gli edifici esistenti al catasto di impianto che presentano caratteri significativi per l'identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica degli stessi, sono ammessi gli interventi previsti al Titolo III delle presenti NTA corrispondenti alla classe di valore assegnata da 1 a 3 nelle singole schede dell'*All.03 - Schedatura centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza.*

6. In merito al *nucleo 21 Modanella*, ricadente all'interno di un'area interessata da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione, si rimanda alla specifica disciplina contenuta nella scheda norma AT_3_16* dell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione.*

7. Per gli altri edifici esistenti non presenti al catasto di impianto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono altresì ammessi gli interventi pertinenziali "una tantum" fino ad un massimo del 15% della volumetria complessiva dell'edificio esistente. Su tali edifici è comunque sempre prescritta la redazione della relazione storico-critica di cui all'art.33 delle presenti Norme che dimostri la compatibilità degli interventi proposti con il contesto esistente.

8. Per gli interventi di recupero e valorizzazione delle aree pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art 75 comma 3 delle presenti norme.

Ambito di pertinenza

9. All'interno degli ambiti di pertinenza per gli edifici di valore presenti al catasto di impianto individuati con apposito numero identificativo, riportato nelle tavole del territorio rurale, si rimanda all'*All.02 - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* e alla disciplina dell'art.75 delle presenti Norme.

10. Per le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato valgono le disposizioni di cui all'art. 68 Insediamenti esistenti.

11. Per gli altri edifici esistenti non di valore, salvo diversa e specifica indicazione nella cartografia di PO si applicano le disposizioni di cui ai successivi art.71 e art.72 con le seguenti limitazioni:

Edifici a destinazione d'uso agricola

Non sono ammessi :

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
- manufatti di cui all'art.80 (Tipologie D – E – F) fuori dalle aree pertinenziali del nucleo aziendale esistente alla data di adozione del presente PO;
- manufatti per l'attività agricola amatoriale ;
- manufatti per esigenze venatorie.

Edifici a destinazione d'uso non agricola

Non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di addizione volumetrica dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico che ne dimostri la corretta integrazione nel contesto esistente, da sottoporre a preventiva valutazione dell' ufficio competente.

12. In queste aree il PO persegue:

- la salvaguardia delle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza;

- la tutela del valore percettivo e di testimonianza storico culturale di tali nuclei ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;
- la salvaguardia dell'insieme delle sistemazioni pertinenziali ed agrarie ad esse connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inseriti.

13. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni:

- deve essere garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- devono essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- devono essere mantenuti gli accessi storici ai nuclei storici e le relative opere di arredo;
- deve essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del nucleo storico;
- gli impianti solari termici e fotovoltaici, ove possibile installarli, dovranno essere integrati nella copertura;
- devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- devono essere mantenuti i coni visivi (panorami e skylines);
- le nuove volumetrie devono essere armoniche per forma, dimensioni e orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- le nuove aree di sosta e parcheggio devono essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e non devono compromettere l'integrità della percezione visiva garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- nei territori contermini ai laghi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.b del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.7, punto 7.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.c del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.8, punto 8.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nei territori coperti da foreste e da boschi tutelati ai sensi dell'art.142 c.1, lett.g del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.12, punto 12.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR;
- nelle zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art.142 c.1, lett.m del Codice si applicano le prescrizioni contenute nell'art.15, punto 15.3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR; si applicano, altresì, le prescrizioni contenute nella seguente Schede dell'Allegato H del PIT/PPR:
  - *SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in località Selvapiana;*

14. Le modifiche alla viabilità devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con il contesto paesaggistico. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, poderale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

CAPO III – DISCIPLINA DELLE ALTRE AREE NEL TERRITORIO RURALE

Art. 67 Classificazione

1. Nel territorio rurale il Piano Operativo individua e classifica, ai sensi dell'art.64, comma 1 lettera d), della LR 65/2014:
   - le aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato di seguito elencate (**Ie n.**);
   - le aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione (**AT*n.**).
2. A tali insediamenti esistenti, indicati con apposita sigla e campitura negli elaborati del PO, si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 68 Insediamenti esistenti (Ie)

Insediamenti produttivi-artigianali-commerciali nel territorio rurale

1. Il PO individua gli immobili e le aree esistenti destinate ad attività produttive e artigianali poste nel territorio rurale che, sulla base di una valutazione dell'ubicazione, dell'accessibilità, del contesto insediativo ed ambientale, delle caratteristiche degli immobili e delle attività che vi sono svolte, considera ammissibile la permanenza degli insediamenti e ne favorisce il consolidamento con la possibilità di ampliamenti funzionali alle attività delle aziende insediate nel territorio.

Tali insediamenti sono di seguito elencati:
- **Ie 02** (loc. Sentino)
- **Ie 03** (loc. Sentino)
- **Ie 05** (loc. Serre di Rapolano)
- **Ie 06** (loc. Poggio Santa Cecilia)
- **Ie 08** (loc. Serre di Rapolano)
- **Ie 10** (loc. Podere Paradiso)
- **Ie 11** (loc. Armaiolo)
- **Ie 12** (loc. Armaiolo)

2. In tale aree oltre alla funzione prevalente industriale artigianale (I) sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
   - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
   - attività direzionali e di servizio **Tu1** e **Tu2**
3. In tali aree gli interventi devono essere mirati al miglioramento della qualità degli insediamenti, da ottenere attraverso la riqualificazione ambientale collegata agli interventi di incremento volumetrico degli edifici esistenti.
4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
   - interventi pertinenziali;
   - interventi di addizione volumetrica "una tantum", fino all'incremento massimo dell'indice di copertura previsto.

Per gli interventi di ampliamento all'esterno della sagoma sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,60
Altezza massima (H max)	Pari a quella massima esistente (1)
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m

(1) In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate

alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza interpiano massima (HMax) può essere elevata fino alla misura minima necessaria

5. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla dichiarazione di impegno del richiedente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili ampliati per almeno dieci anni dalla ultimazione dei lavori. Il progetto di ampliamento delle strutture esistenti deve essere altresì corredato da una previsione di sistemazione delle aree di pertinenza per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, mediante realizzazione di schermature arboree, di adeguamento delle recinzioni, di riqualificazione delle aree di accesso e prospicienti la viabilità pubblica.
6. Nel caso di cessazione delle attività esistenti saranno ammesse nuove destinazioni solo se compatibili con il contesto agricolo; saranno altresì consentite le destinazioni ammesse nell'area rurale di appartenenza, ad esclusione della residenza. Le quantità trasformate non potranno mai superare la SE preesistente; le nuove destinazioni d'uso potranno essere ammesse solo a seguito dell'approvazione di un piano attuativo in variante al PO.

Attrezzature nel territorio rurale

7. Il PO individua le aree del territorio rurale occupate da servizi pubblici o di interesse pubblico in cui è possibile attuare ampliamenti funzionali alle attività insediate nel territorio rurale.
È considerata funzione esclusiva il direzionale e di servizio **Tu3**.
Il PO individua le seguenti aree:

- **Ie 01** (loc. Sentino)
- **Ie 09** (loc. Rapolano Terme)
- **Ie 13** (loc. Serre di Rapolano)
- **Ie 14** (loc. Serre di Rapolano)
- **Ie 15** (loc. Serre di Rapolano)

8. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali.

9. Sono inoltre consentiti ampliamenti delle strutture esistenti, nei limiti delle esigenze funzionali. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti. I nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenza di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività insediata.

Insediamenti direzionali di servizio e turistico ricettivi nel territorio rurale

10. Il PO individua l'area termale esistente di San Giovanni con la sigla **Ie 07** quale area destinata a mantenere, incrementare e valorizzare l'impianto termale esistente dotando la struttura di impianti e servizi coerenti con l'uso e le necessità derivanti dalla propria funzione. A tale fine i volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, piscine e locali di servizio connessi non sono valutabili ai fini degli indici urbanistici.
11. In tale area oltre alla funzione prevalente direzionale e di servizio **Tu3** sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:

- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu1** e **Tu2**

12. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;

- interventi di addizione volumetrica.

Per gli interventi di edificazione di nuove volumetrie sono validi i seguenti parametri:

Indice di copertura massimo (IC max)	0,40
Altezza massima (H max)	Pari a quella massima esistente
Indice di permeabilità minimo (Ip)	25%
Distanza dai confini	5,00 m

13. I nuovi volumi realizzati possono derogare le altezze massime per comprovate esigenza di realizzazione di volumi funzionali all'attività insediata.
14. Gli interventi che prevedono la formazione di nuovi posti letto oltre il 30 % di quelli esistenti sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale e paesaggistica dell'intervento oltre all'accessibilità all'area.
I nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno rispettare, nelle caratteristiche estetico-architettoniche, quelli esistenti, cercando un coerente e organico inserimento ambientale e paesaggistico.

Insediamento industriale - artigianale da riconvertire nel territorio rurale
15. Il PO individua l'area dell'ex Fornace laterizi Poggetti con la sigla (**Ie 04**) e ne persegue, il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili e dell'intera area su cui sorge che costituiscono un'importante testimonianza locale.
16. In tale area oltre alla funzione industriale e artigianale (I) sono ammesse le seguenti funzioni complementari secondarie:
- attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
- attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
- attività direzionali e di servizio **Tu1** e **Tu2.**

17. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi sempre a parità di volume esistente e legittimamente assentito:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva;
- interventi pertinenziali
- sostituzione edilizia
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di cambio di destinazione d''uso sono in ogni caso subordinati alla redazione di piano attuativo .
Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati esistenti.
18. Per gli edifici documentabili dal Catasto Leopoldino e/o d'impianto o che rappresentino valore di manufatto archeologico-industriale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa che dovranno garantire il mantenimento dei caratteri dell'originaria architettura industriale, dovranno essere inoltre eliminati gli elementi incongrui e/o incompatibili dal punto di vista architettonico, ambientale.
19. Negli interventi dovranno essere utilizzate tecniche edilizie sostenibili; in particolare si dovranno adottare tecniche costruttivo-tipologiche e impiantistiche idonee a garantire una elevata qualità edilizia sostenibile.
20. Ai fini della verifica di sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale dei volumi esistenti per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, il progetto dovrà verificare le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientali delle trasformazioni.

Art. 69 Aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

1. Il Piano Operativo individua con apposito perimetro e campitura le aree interessate da previsioni che sono state assoggettate alla conferenza di copianificazione ai sensi dell' art.25 della LR 65/2014 e che hanno ottenuto parere favorevole.
2. Le aree sono individuate nell'elaborato del PO Tav. 02 Il territorio rurale come sotto indicato:

Id Verbale Copianificazione	*Id PO*	*Descrizione intervento*
Intervento 4	AT_3_14*	Potenziamento Parco Avventura Saltalbero
Intervento 6	AT_3_15*	Nuovo Parco attrezzato in Loc. Montepietroso
Intervento 7	AT_3_16*	Ampliamento delle attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di Modanella
Intervento 5	AT_3_17*	Ampliamento area produttiva in Loc. Sentino

3. Ciascuna delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione è descritta e disciplinata con apposita scheda norma nell'allegato All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione. La scheda norma contiene una sintetica descrizione dell'intervento, i parametri urbanistici e edilizi, nonché le specifiche condizioni e modalità di intervento, per dare attuazione alla previsioni, incluse le prescrizioni e gli indirizzi progettuali che tengono conto del parere della conferenza di copianificazione.

CAPO IV - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 70 Disposizioni generali

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non sono ammessi elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza.
2. In tutti i sottosistemi ambientali, nell'area di pertinenza dell'edificio ad uso abitativo, ad esclusione degli edifici classificati di valore peri i quali sono previsti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, è consentito la realizzazione di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.36 delle presenti norme.
3. Negli interventi di recupero devono essere eliminate le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
4. Negli interventi edilizi si deve comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
   - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
   - parapetti in cemento armato a vista;
   - intonaci in malta di cemento;
   - avvolgibili e rotolanti (fatto salvo l'utilizzo negli edifici nati con tale tipologia);
   - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.
5. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti si deve provvedere, ove possibile, a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.
6. Le disposizioni di seguito indicate si applicano alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi in zona agricola ovvero ad interventi di ristrutturazione dei manufatti esistenti, a prescindere dalla

destinazione d'uso ad essi attribuita:

- per gli edifici ad uso abitativo non è ammessa la realizzazione di finestre a nastro;
- la sostituzione di coperture piane con coperture a capanna o a padiglione è ammessa a condizione che non determini incremento di volumetria;
- non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti in eco-pietra sui prospetti principali degli edifici, nonché l'impiego di materiali plastici o intonaci al quarzo;
- le coloriture degli intonaci e degli elementi architettonici (infissi, ecc.) devono essere tipici della tradizione locale e degli edifici o manufatti storici o storicizzati eventualmente presenti all'interno dell'ambito di riferimento;
- la copertura deve essere a falde, realizzata con tegole o tegole e coppi e pendenza tra il 25% e il 30%, con tetti a padiglione o a capanna aventi linea di colmo parallela al lato più lungo del manufatto e con sporgenza alla gronda massimo di 0,70 metri. I nuovi edifici dovranno svilupparsi al più su due piani, rispettando un'altezza massima non superiore a 6,5 metri.
- non è consentita la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti.

Art. 71 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Negli edifici esistenti presenti sul territorio rurale con destinazione d'uso agricola, non classificati di valore storico (per i quali valgono le indicazioni contenute nell'art.75 delle presenti NTA), in assenza di programma aziendale, sono consentiti gli interventi previsti all'art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le seguenti disposizioni specifiche:

- sostituzione edilizia con contestuale incremento del 20% della SE esistente.

Gli interventi previsti non possono in nessun caso prevedere l'aumento di unità residenziali abitative rurali.

2. Previa approvazione del Programma Aziendale sono consentiti sugli edifici esistenti a destinazione agricola anche gli interventi di cui all'art.72 della LR 65/2014.

Art. 72 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, a condizione che siano salvaguardati i caratteri degli edifici di valore storico-architettonico e storico-testimoniale, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

2. Fatte salve le limitazioni previste all'art.75 per gli edifici di valore storico testimoniale, nonché le diverse disposizioni della disciplina dei singoli sottosistemi ambientali, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica "una tantum" fino al 20% della superficie edificata (**SE**) esistente e comunque con un minimo di 40mq di **SE** per ogni unità abitativa senza la creazione di una ulteriore nuova unità;
- sostituzione edilizia con contestuale incremento fino ad un massimo del 20% della **SE** esistente;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti a piano attuativo con contestuale variante al PO.

3. Le funzioni verso le quali è ammesso il mutamento della destinazione d'uso non agricola, sono individuate nella disciplina dei singoli sottosistemi.

Art. 73 Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente abbandonato nel territorio rurale LR 3/2017

1. Sulle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art.2 della LR 3/2017.
2. Sono considerate residenze rurali abbandonate gli edifici ricadenti nel territorio rurale che presentano le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art.1 della sopra citata LR 3/2017.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano:
- agli edifici che prevedono interventi non eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo;
- agli edifici ricadenti in aree caratterizzate dalla più elevata classe di pericolosità geomorfologica ed idraulica e agli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è ammesso alle condizioni indicate negli artt.81, 82 e 83 della LR 65/2014, nonché nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
2. Il mutamento della destinazione d'uso agricola, quando ammessa, è consentita esclusivamente verso le destinazioni d'uso ammesse nel sistema in cui ricade l'immobile e alle seguenti condizioni:
- l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e gli interventi di trasformazione edilizia siano coerenti con la classificazione di valore dell'immobile;
- il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per aree già dotate o che vengono contestualmente dotate dei servizi a rete necessari;
- la superficie di pertinenza da collegare agli edifici dovrà essere definita tenendo conto della morfologia del terreno, del reticolo idrografico, della configurazione dell'ordinamento colturale e delle coperture vegetali, della configurazione particellare contenuta nei catasti storici; la pertinenza non potrà essere superiore a 10000 mq, pertinenze maggiori sono ammesse solo se adeguatamente motivate (resedi storicamente definiti, elementi paesaggisticamente rilevanti presenti, od altre congrue motivazioni) e pertanto in questo caso dovranno essere previsti interventi di sistemazioni ambientale tramite convenzione o atto d'obbligo con idonee garanzie;
- non è ammessa la costituzione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma deve essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

Art. 75 Disciplina degli interventi sugli edifici schedati di valore storico documentale

1. Il presente PO individua il patrimonio edilizio di valore storico-documentale e/o architettonico presente nel territorio rurale, presente al Catasto di impianto (1930 circa) riconosciuto quale invariante strutturale.
2. Tale patrimonio è stato censito ed individuato negli elaborati grafici del territorio rurale nel presente piano distinguendo:
- **gli edifici soggetti a schedatura**;
- **gli edifici allo stato di rudere**;
- **altri edifici censiti**.

Edifici soggetti a schedatura

3. L'allegato alle presenti NTA *All.02-Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* contiene specifico elenco degli edifici soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo individuati negli elaborati grafici con apposito numero identificativo e descritti nell'ambito delle schede di cui allo stesso *All.02-Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* all'interno del quale sono individuate, tra le altre cose, le categorie di intervento ammesso.

Per tali categorie d'intervento si rimanda alla corrispondente classe di valore da 1 a 3 così come individuata nell'elenco generale dell'*All.02-Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* e disciplinata al Titolo III delle presenti NTA.

Per tali immobili il PO auspica l'attivazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione, estesi anche alle pertinenze al fine di incentivarne la riqualificazione, compatibili con la salvaguardia degli elementi caratterizzanti sotto il profilo architettonico, tipologico e corale.

Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano. Pertanto occorre che essi siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati.

Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza dell'edificio, esso dovrà essere accompagnato da specifica valutazione dell'inserimento nel contesto paesaggistico, nonché da studio delle eventuali essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

Nel caso di necessità comprovate per gli edifici con destinazione d'uso agricola facente parte di un centro aziendale già esistente alla data di adozione del presente Piano è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli previo l'accertamento dell' impossibilità o l'inopportunità di essere realizzati in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'area di pertinenza.

Gli interventi soggetti a schedatura dovranno essere realizzati tenendo conto delle seguenti ulteriori disposizioni finalizzate alla salvaguardia delle parti di pregio tipologico e artistico presenti:

- è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate e gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso fatto salva la possibilità di dimostrare il corretto inserimento paesaggistico senza l'alterazione dello stato dei luoghi attraverso specifica documentazione tecnica di supporto (documentazione fotografica fotoinserimento, sezioni ambientali ecc.).
- nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature;
- gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
- non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
  - architravi in cemento nelle aperture;
  - intonaco di cemento;
  - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
  - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
  - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
  - persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco negli edifici dove è presente, anche se in tracce; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati precedentemente se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

- le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
- è ammessa la realizzazione di piscine con le caratteristiche e prescrizioni indicate all'art.21;
- negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente;
- il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;
- per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto;
- in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione con l'utilizzo di semplice disegno; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipici locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

Edifici allo stato di rudere

4. Fatte salve le eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al *Titolo IX, Capo II - Fattibilità geologica, sismica* delle presenti Norme è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, totalmente o parzialmente distrutti per vetustà, calamità naturali o cause accidentali, a condizione che sia documentabile in modo inequivocabile la consistenza planivolumetrica del fabbricato originario rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio così come disciplinato all'art.20 delle presenti norme per gli interventi del tipo **Rer3** .

Altri edifici censiti

5. Per gli edifici, riportati nell'ultima parte dell'*All.02 - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* e privi della scheda conoscitiva e normativa valgono le seguenti disposizioni.
Il proprietario di edifici legittimi esistenti individuati nell'elenco "*altri edifici censiti*" può produrre una scheda conforme a quella prevista per gli "*edifici soggetti a schedatura"*, contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che sarà valutata dagli Uffici comunali al fine dell'attivazione del procedimento ai sensi dell'art.21 LR 65/2014, senza che ciò comporti variante allo strumento. Alla proposta dovrà obbligatoriamente essere allegata una relazione storico-critica degli immobili così come disciplinato all'art.33 delle presenti NTA.
Sui manufatti legittimi ed esistenti ed individuati nella cartografia di piano sino all'aggiornamento della cartografia, sono consentiti i seguenti interventi edilizi, comunque senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa Rec1.

CAPO V - NUOVE COSTRUZIONI RURALI

Art. 76 Disposizioni generali per la costruzione di nuovi edifici rurali

1. La costruzione di nuovi edifici rurali, quando consentito dalle presenti Norme, deve attenersi alle condizioni previste dall'art.73 della LR 65/2014 e dal Regolamento 63/R *Regolamento di attuazione dell'art.84 della LR 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio)* contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale e successive modifiche.
2. Le Superfici Fondiarie Minime richieste dall'art.73 della LR 65/2014 e del RA 63/R sono quelle stabilite dal vigente PTCP della Provincia di Siena.
3. Nelle suddette aree valgono le ulteriori norme di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.

Art. 77 Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (d'ora in poi programma aziendale o PAPMAA) di cui all'art.74 della LR 65/2014 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende perseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale. Esso è redatto, approvato ed attuato in conformità alla vigente normativa ed alle disposizioni del PTC della Provincia di Siena.
2. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della LR 65/2014, nel caso in cui preveda:
   - qualsiasi intervento di nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza complessiva superiore a 800 mq di SE;
   - interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati richiesti per i piani attuativi.
3. Il programma aziendale ha i contenuti, le modalità di presentazione e di gestione, le procedure di approvazione e di variazione indicati nella LR 65/2014 e nel Regolamento 63/R/2016. Qualora interessi beni paesaggistici ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il programma aziendale è corredato di uno specifico studio che individua gli elementi di pregio paesaggistico ambientale e culturale presenti e le modalità per la loro conservazione e per l'eventuale ripristino, in conformità alle disposizioni del PIT/PPR.

Art. 78 Superfici fondiarie minime

1. Salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole aree rurali, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel PTC della Provincia di Siena o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art.5 del Regolamento 63/R/2016.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale si applicano le disposizioni contenute nel PTC. In assenza di specifiche indicazioni del PTC si stabilisce che la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
3. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio o diverse disposizioni del PTC, si assumono le tipologie colturali effettivamente presenti al momento della presentazione del programma aziendale. Eventuali difformità catastali od altre difformità riscontrabili presso la banca dati regionale ARTEA dovranno essere corrette contestualmente al

programma: l'istanza dell'eventuale correzione deve far parte della documentazione allegata al programma.

Art. 79 Edifici rurali ad uso abitativo

1. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, quando consentito dalle presenti Norme, deve attenersi alle condizioni di cui al comma 2 dell'art.73 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. e dell'art.4 del RA 63/R/2016.
2. Il programma aziendale deve essere presentato con le modalità ed i contenuti di cui agli articoli 4 e 7 del RA 63/R/ 2016.
3. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq di superficie utile (SU) con un minimo comunque di 100 mq di (SU).
4. La nuova costruzione deve essere di forma compatta ed avere un'altezza massima di due piani fuori terra e di 7,50 metri.
5. Relativamente alla definizione dei materiali, degli elementi tipologici ed ai criteri localizzativi da utilizzare, devono essere rispettate le indicazioni riportate all'art.57 delle presenti Norme.
6. Devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   - devono essere realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria;
   - i nuovi edifici ad uso abitativo non possono ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi;
   - non sono consentiti volumi interrati o parzialmente interrati ad eccezione di quelli occorrenti per le cantine di vinificazione;
   - non devono pregiudicare la conservazione delle sistemazioni idraulico agrarie di pregio;
   - devono ridurre al minimo sbancamenti e movimenti terra ed evitare abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento ed altri elementi che caratterizzano in modo significativo il paesaggio rurale.
7. Nell'ambito del programma aziendale deve essere redatto uno specifico studio sull'inserimento paesaggistico ambientale della nuova costruzione, effettuando anche una comparazione di più ipotesi localizzative fondate su una puntuale rappresentazione dello stato attuale dei luoghi e degli effetti prodotti dalla nuova costruzione.

Art. 80 Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successive e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti.

A - Annessi agricoli mediante programma aziendale

2. I nuovi annessi rurali di cui all'art.73, comma 4 della LR 65/2014 ove ammessi dalla disciplina delle singole aree rurali, devono rispondere ai seguenti requisiti:
   - la dimensione e l'altezza delle costruzioni non possono eccedere quelle strettamente necessarie a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale e come stabilito dal PTC; fatte salve inderogabili esigenze tecniche da dimostrare nel programma aziendale l'altezza in gronda non dovrà superare 4,50 metri;
   - i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti nell' inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile; è in ogni caso prescritto l'impiego di materiali tradizionali, di coperture inclinate ad una o due falde, di manti di copertura in laterizio;
   - devono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle disposizioni di tutela relative all'area rurale in cui ricadono e

tenendo conto dei criteri localizzativi indicati per i nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui al precedente art.79, comma 1.

B - Annessi agricoli che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale di programma aziendale

3. I nuovi annessi agricoli a servizio di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art.73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art.6 comma 2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti condizioni:

- la loro realizzazione è consentita solo se la superficie del fondo non è inferiore a 7.000 mq;
- le dimensioni dell'annesso devono essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola e non possono in alcun caso superare i 30 mq di SE;
- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 2;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, in cui si stabilisca l'obbligo, per il richiedente stesso:
  - di non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - di non alienare separatamente dall'annesso il fondo cui si riferisce;
  - di mantenere il fondo in produzione e di effettuarne la manutenzione ambientale;
  - di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempimento;
  - di assoggettarsi alla rimozione dell'annesso qualora siano cessate le esigenze aziendali ad esso connesse.

C - Annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime da coltivare

4. I nuovi annessi agricoli di cui all'art.73, comma 5, della LR 65/2014 ed all'art.6 comma 4 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

5. La superficie fondiaria minima richiesta per la realizzazione dei manufatti è pari a 15.000 mq. e la superficie edificabile (SE) massima realizzabile è la seguente:

a. allevamento intensivo di bestiame: 250 mq;
b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento: 150 mq;
c. acquacoltura: 250 mq.
d. allevamento di fauna selvatica: 150 mq;
e. cinotecnica: 100 mq;
f. allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori: 150 mq;
g. allevamento di equini: 300 mq.

- per la localizzazione e l'inserimento paesaggistico ambientale, per i caratteri tipologici e costruttivi, per le altezze massime e le coperture valgono, ove applicabili in relazione alle destinazioni degli annessi, le disposizioni per la realizzazione di annessi agricoli mediante programma aziendale di cui al precedente comma 2;
- per gli annessi destinati al ricovero di animali dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni sulla localizzazione e le distanze indicate al successivo art.82;
- la realizzazione di tali annessi è subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura di ogni Comune, avente contenuti ed obblighi analoghi a quelli indicati per gli annessi di cui al precedente comma 2.

D - Manufatti aziendali temporanei e serre temporanee installati per periodi non superiori a due anni

6. I manufatti aziendali temporanei e le serre temporanee di cui all'art.70 comma 1 della LR

65/2014 ed all'art.1 del Regolamento 63/R/2016 sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

E - Manufatti aziendali e serre installati per periodi superiori a due anni

7. I manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.70 comma 3 lettera a) della LR 65/2014 ed all'art.2 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento. La disciplina delle singole aree rurali contiene limitazioni e condizioni all'installazione di tali manufatti al solo fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale.

F - Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a programma aziendale.

8. I manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo, di cui all'art.70 comma 3 lettera b) della LR 65/2014 ed all'art.3 del Regolamento 63/R/2016, non necessitano di programma aziendale e, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure indicate nello stesso Regolamento alle seguenti condizioni:

- tettoie di dimensioni non superiori a 150 mq di superficie coperta complessiva per azienda e di altezza massima non superiore a 4,50 metri fatte salve inderogabili esigenze tecniche da dimostrare previa perizia di tecnico con competenze agronomiche;
- serre fisse di dimensioni non superiori a 150 mq di superficie coperta complessiva per azienda;
- volumi tecnici ed altri impianti devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza;
- strutture a tunnel di dimensioni non superiori a 200 mq per azienda con altezza massima di 4 metri in gronda e 7 metri al culmine.

Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse.

Art. 81 Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.78 comma 3 della LR 65/2014 ed all'art.12 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento per fondi di superficie non inferiore a 3.000 mq e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la SE non può eccedere 18 mq di SE per i fondi di superficie compresa fra 3.000 e 10.000 mq e 30 mq di SE mq per i fondi di superficie superiori a 10.000 mq;
- l'altezza media interna non può superare 2,40 metri;
- devono realizzati in legno, senza opere murarie e semplicemente ancorati al suolo.

2. Devono inoltre rispettare le seguenti condizioni:

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla rimozione dell'annesso esistente, privilegiando la nuova costruzione nello stesso sedime;
- l'intervento non deve comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano:

- a non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- a mantenere il fondo in produzione e ad effettuarne la manutenzione ambientale;
- a rimuovere o demolire il manufatto al momento della cessazione dell'attività agricola.

Art. 82 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. I manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.78 comma 3 della LR 65/2014 ed all'art.13 del Regolamento 63/R/2016, ove ammessi, sono realizzati con le modalità e le procedure dello stesso regolamento e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- l'installazione di manufatti è consentita, previa presentazione di SCIA, a condizione che siano realizzati in legno o altri materiali leggeri, che siano semplicemente ancorati al suolo e che rispettino le dimensioni e le altezze massime, nonché le distanze minime, sotto indicate:

  - *Superfici massime*

Tipo di allevamento	*n. massimo capi*	*Superficie coperta complessiva massima*
apicoltura	*15 arnie*	*15 mq*
avicoltura	*12*	*15 mq*
cunicoltura	*10 riproduttori*	*15 mq*
ovini/caprini	*10*	*30 mq*
suini	*2 adulti*	*15 mq*
bovini	*2 adulti*	*30 mq*
equini	*8 adulti*	*200 mq*
cani	*6 adulti (comunque fino ad un massimo di 10 capi)*	*36 mq*

  - *Altezza massima*
    3,00 m per ricoveri di cavalli e bovini;
    2,40 m per tutti gli altri ricoveri.
  - *Distanze minime in relazione al tipo degli allevamenti sopraindicati*
    Distanza dall'abitazione propria: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini
    Distanza da altre abitazioni: 20 m per avicoltura e cunicoltura, 25 m per ovini/caprini e cani, 50 m per bovini, equini e suini
    Distanza dal confine: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini
    Distanza dalle strada: 10 m per avicoltura e cunicoltura, 20 m per ovini/caprini, bovini, equini e cani, 25 m per suini;
    Distanza da Edifici Pubblici: 50 m per apicoltura.
- per un numero di arnie/capi inferiore a quello sopraindicato è necessario dimensionare in proporzione la superficie coperta massima del manufatto;
- la superficie fondiaria minima prescritta per l'utilizzazione dell'area in possesso all'allevamento è di 1.500 mq per apicoltura e avi-cunicoltura, di 500 mq. per cani, di 5.000 mq per ovini/caprini, suini e bovini, di 5.000 mq per equini; fermo restando che deve essere sempre garantito, in caso di allevamento/ricovero cani e cavalli, il seguente rapporto minimo tra numero di capi e terreno: cani 100 mq. terreno/capo e cavalli 5.000 mq. di terreno/capo;
- l'intervento non deve comportare la realizzazione di nuova viabilità;
- i manufatti devono essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, di forma semplice e regolare, preferibilmente rettangolare con copertura a capanna e linea di colmo parallela al lato lungo della costruzione; non è ammessa la realizzazione di piazzali e di recinzioni murarie; sono

consentite esclusivamente recinzioni in staccionate e/o pali di legno e rete a maglia sciolta;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un impegno, con il quale il proprietario o i proprietari del fondo si impegnano a rimuovere o demolire il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali di proprietà.

Art. 83 Manufatti per esigenze venatorie

Appostamenti fissi per l'attività venatoria

1. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art.136 della LR 65/2014, ove ammesso nei singoli sottosistemi.
2. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:
- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 10 mq.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque conservativa, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a 2,20 metri; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

PARTE 3 - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

TITOLO VI – GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 84 Classificazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbana, indicati nelle tavole del PO e disciplinati negli articoli seguenti e nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* sono articolati in:
   - gli interventi di completamento del tessuto urbano (**AC**);
   - gli interventi di trasformazione (**AT**);
   - gli interventi di recupero e riqualificazione (**AR**);
2. Negli articoli seguenti sono definiti i caratteri e le norme generali relativi a ciascuna tipologia di intervento di trasformazione urbana. Ciascun intervento di trasformazione è poi descritto e disciplinato nel dettaglio nell'allegato *All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* attraverso schede dedicate.

Art. 85 Interventi di completamento del tessuto urbano (AC)

1. Le aree per interventi di completamento del tessuto urbano (**AC**) sono aree di limitata estensione situate in contesti insediativi già dotati di opere di urbanizzazione, nelle quali sono ammessi interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento del tessuto urbano ed all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici o di altre attrezzature e di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse, se necessarie.
2. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere esistenti e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno del privato-proprietario di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente.
3. Ognuna di tali aree è numerata e rappresentata nelle tavole del PO e disciplinata all'*All.01-Schede norma delle aree di trasformazione* che individua i parametri dimensionali e le condizioni per l'attuazione degli interventi.
4. Le destinazione d'uso ammissibili prevalenti sono definite nelle schede norma, per le funzioni complementari secondarie, se non espressamente indicato nelle schede, valgono in ogni caso le seguenti indicazioni specifiche:
   - per gli interventi a destinazione residenziale, da localizzarsi preferibilmente a piano terra degli edifici, sono sempre ammesse, nella misura massima del 40% della **SE** totale prevista nella scheda norma:
     - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
     - attività di servizio alla persona **Ia**;
     - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
     - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.
   - per gli interventi a destinazione produttiva artigianale sono sempre ammesse le seguenti funzioni nella misura massima del 40% della **SE** totale prevista nella scheda norma:
     - attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
     - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
     - attività direzionali e di servizio **Tu**.

5. Nelle aree **AC** il PO si attua previo intervento diretto, fatte salve diverse disposizioni contenute nelle schede norma.

Art. 86 Interventi di trasformazione (AT)

1. Le Aree di Trasformazione (**AT**), di seguito denominate **AT**, rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.
2. Ogni **AT** dispone di uno specifico progetto, che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta anche uno schema grafico di riferimento per gli interventi, i cui contenuti sono parte integrante delle presenti Norme nell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione.*
3. Le destinazione d'uso ammissibili prevalenti sono definite nelle schede norma, per le funzioni complementari secondarie, se non espressamente indicato nelle schede, valgono in ogni caso le seguenti indicazioni specifiche:
   - per gli interventi a destinazione residenziale da localizzarsi preferibilmente a piano terra degli edifici sono sempre ammesse, nella misura massima del 40% della SE totale prevista nella scheda norma:
     - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
     - attività di servizio alla persona **Ia**;
     - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
     - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale;
   - per gli interventi a destinazione produttiva artigianale (compresi quelli indicati come **AT*n**.) sono sempre ammesse le seguenti funzioni nella misura massima del 40% della SE totale previste nella scheda norma:
     - attività commerciali all'ingrosso **Tcd**;
     - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
     - attività direzionali e di servizio **Tu**.
4. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell'ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve, pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserimenti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.
5. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.Lgs 42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera b) e dell'art.142 comma 1 del D.Lgs 42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i coni visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.
6. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi prevede:
   - di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
   - la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto,

nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche - integrità percettiva), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.).

7. Gli interventi previsti nelle **AT** potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente PO, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo.

Art. 87 Interventi di recupero e riqualificazione (AR)

1. Le aree interessate da interventi di riqualificazione urbana (**AR**) sono aree degradate sulle quali, il Piano Operativo prevede interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti. Ciascuna area AR è numerata e rappresentata nelle tavole del PO ed è disciplinata dall'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*.
2. Nella scheda dell'allegato per ogni intervento **AR** l'assetto dell'area è dettagliato con l'indicazione dell'area edificabile (superficie fondiaria), delle eventuali aree a verde privato e con la localizzazione, ove presenti, delle aree da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici, a verde pubblico o ad altre attrezzature pubbliche.
3. Nella stessa scheda dell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione* sono precisate le modalità di attuazione.
- Le aree AR, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle apposite schede hanno destinazione prevalentemente residenziale e in esse sono ammesse le seguenti funzioni nella misura massima del 40% della SE totale previste nella scheda norma:
  - attività commerciali al dettaglio **Tc1**;
  - attività di servizio alla persona **Ia**;
  - attività turistico ricettive (escluso il **Tr2**);
  - attività direzionali e di servizio se compatibili con la destinazione residenziale.

4. Nelle stesso allegato sono precisati le caratteristiche dimensionali delle aree e degli interventi, i parametri urbanistici ed edilizi e le eventuali condizioni, prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi.
5. Sugli edifici esistenti nelle aree AR fino all'approvazione del progetto unitario convenzionato o del piano attuativo sono ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa Rec1.

CAPO II – ISTITUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

Art. 88 Istituti e diposizioni per l'attuazione delle previsioni di trasformazione

1. Al fine di assicurare una attuazione delle previsioni del PO efficace e conforme agli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pianificazione comunale, trovano applicazione nel PO seguenti istituti, secondo quanto indicato dalla LR 65/2014:
   - la perequazione urbanistica;
   - la compensazione urbanistica;
   - la perequazione territoriale.

Art. 89 Perequazione urbanistica

1. Il PO assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, in relazione a quanto disposto dell'art.100 della LR n.65/2014, le parti di territorio comprese nei perimetri delle aree vincolate alla redazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati così come individuate nella tavole di piano e nell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*. La disciplina per queste aree persegue un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità ammessa dal PO per ciascuna area.
2. Nelle aree soggette alla perequazione urbanistica dovranno essere ripartiti secondo criteri proporzionali tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

Art. 90 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PO, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico.
2. La compensazione urbanistica definita dall'art.101 della LR 65/2014, così come la perequazione urbanistica, è ammessa negli ambiti individuati nelle prescrizioni specifiche delle aree di trasformazione.
3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica sono assoggettate alle seguenti condizioni:
   - sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo, a progetto unitario convenzionato e ad interventi di rigenerazione urbana,
   - sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

Art. 91 Perequazione territoriale

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.
2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

TITOLO VII – SPAZI, SERVIZI ED INFRASTRUTTURE DELLA CITTÀ PUBBLICA

CAPO I - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE DI LIVELLO URBANO E TERRITORIALE

Art. 92 Definizioni e norme generali

1. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello urbano le aree e/o gli edifici destinati a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi, sia esistenti che di progetto, che devono soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/1968. Esse sono individuate nelle cartografie del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte come segue:

aree per l'istruzione (IS)
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base

aree per attrezzature di interesse comune (AS)
- **Sa**: servizi amministrativi
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi
- **Sr**: servizi religiosi
- **Ssc**: servizi per l'assistenza socio sanitaria

aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (V)
- **Vg**: verde pubblico
- **Vs**: servizi sportivi scoperti

aree per parcheggi (P)
- **Ps**: parcheggi pubblici

Sulle tavole del PO ciascuna di dette aree è distinta fra attrezzatura esistente e di progetto. Esse sono disciplinate ai successivi articoli.

2. Sono aree per attrezzature di interesse generale di livello territoriale le aree per l'istruzione superiore, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali di cui all'art.4 punto 5 del DM 1444/68. Tali aree non concorrono alla verifica degli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/68.

Esse sono individuati nelle cartografie del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte come segue:

aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (V)
- **Vp** parchi urbani e territoriali
- **Spo** servizi sportivi coperti
- **Vt** parco termale

3. Le aree per attrezzature di interesse generale sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

4. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti Norme per le singole aree od attrezzature, nell'ambito delle aree destinate a spazi e servizi di interesse pubblico o ad attrezzature di interesse generale, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.

5. Eventuali edifici esistenti all'interno delle aree potranno essere oggetto di tutti gli interventi edilizi necessari ad una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di valore.

6. I progetti di sistemazione delle aree dovranno comprendere anche gli edifici esistenti e le eventuali nuove volumetrie potranno essere accorpate alle volumetrie esistenti ed integrate funzionalmente.

7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature do progetto non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca, nelle forme opportune, che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.
8. Allo scopo di assicurare la corrispondenza tra rappresentazione della cartografia catastale e rappresentazione della cartografia tecnica regionale, le perimetrazioni e le relative dimensioni delle zone indicate nella cartografia di piano, in fase di attuazione degli interventi, possono subire una variazione dimensionale in termini di complessiva superficie territoriale (St), tanto in più quanto in meno, senza che ciò comporti variante allo stesso PO.
9. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie degli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici. L'individuazione di parcheggi pubblici a raso all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al PO.

Art. 93 Aree per l'istruzione (IS)

1. Le aree per l'istruzione di base (**Sb**) sono le aree per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo indicate con lettera a) dal DM 1444/68 art.3.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste, nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e di compatibilità con il contesto insediativo.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 94 Aree per attrezzature di interesse comune (AS)

1. Le aree per attrezzature di interesse comune (**Sa, Sb, Sr, Ssc**) sono le aree indicate con lettera b) dal DM 1444/68 art.3, destinate a servizi di interesse comune quali attrezzature religiose e cimiteriali, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la protezione incendi, assistenziali, amministrative e simili.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste nonché, per gli edifici esistenti, nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali e sulla base di criteri di compatibilità con il valore ambientalo e paesaggistico del contesto di riferimento.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici presenti.

Art. 95 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (V)

1. Le aree a verde pubblico (**Vg**) e per impianti sportivi scoperti(**Vs**) sono le aree indicate con lettera c) dal DM 1444/68, art.3. Esse comprendono le aree alberate, le piazze, il verde di quartiere ed il verde sportivo, i parchi, gli spazi aperti per il gioco e gli impianti aperti e chiusi per le pratiche

sportive. Sulle tavole del PO le aree a verde pubblico sono distinte, con apposito simbolo grafico, fra le aree a verde pubblico (**Vg**) e le aree per impianti sportivi scoperti (**Vs**); esse sono inoltre distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
2. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree a verde pubblico (**Vg**), attrezzato e non attrezzato, dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse piccole attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili).
4. Nelle aree a verde pubblico per impianti sportivi (**Vs**), sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei relativi servizi: dette aree saranno realizzate o trasformate mediante organici progetti d'insieme, approvati dalla Giunta Comunale, i quali dovranno prevedere le aree di parcheggio, le aree di gioco vere e proprie e le costruzioni accessorie come tribune, spogliatoi, servizi igienici. L'area coperta non dovrà di norma superare il 50% della superficie dell'intera area: le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde ed alberate per una superficie pari ad almeno il 25% della superficie totale dell'area.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto in ogni caso della eventuale classificazione di valore degli edifici.

Art. 96 Aree per parcheggi (P)

1. Le aree per parcheggi pubblici (**Ps**) sono le aree definite con la lettera d) dal DM 1444/68, art.3, sia esistenti che di progetto. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO ed oltre ai parcheggi pubblici, coperti o scoperti, in dette aree sono ammesse piccole strutture di informazione ed a servizio della mobilità.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
3. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse disposizioni relative a specifiche zone, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
4. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra. In quest'ultimo caso il progetto è assoggettato ad uno studio preliminare di fattibilità e di inquadramento urbanistico e paesaggistico.
5. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, alla scadenza temporale in essa stabilita, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
6. Nei piani attuativi ed in tutti i casi ove prescritti, ma non dimensionati, dalle presenti Norme gli spazi di sosta o parcheggio pubblico vanno previsti, secondo le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree, nelle quantità specificate all'art.14 per i parcheggi pubblici.
7. Nelle zone dove i parcheggi sono già indicati sulle tavole del PO, questi possono essere computati

per la verifica degli standard; comunque è obbligatorio provvedere ad altri parcheggi nella misura eventualmente mancante per raggiungere la quantità minima risultante dalla applicazione dei parametri riportati al citato art.14.

Art. 97 Aree per parchi urbani e territoriali (Vp)

1. Le aree per parchi urbani e territoriali (**Vp**), sono le aree definite dall'art. 4 punto 5 dal DM 1444/68. Esse sono individuate con apposita campitura e sigla nelle tavole del PO. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
In tali aree dovranno essere messe a dimora masse vegetazionali di specie tipiche della zona comunque compatibili con il paesaggio circostante, sulla base di un progetto di massima esteso ad un tratto sufficientemente ampio di area, che indichi la quantità, la specie e la disposizione delle alberature, delle siepi e delle sistemazioni a terra di piste ciclabili, percorsi pedonali e piazzole di sosta e dei relativi materiali di pavimentazione. In dette aree sono ammesse attrezzature ricreative e sportive di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (quali pattinaggio, gioco delle bocce, campetti per il basket, pallavolo e simili); sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili).

Art. 98 Aree per servizi sportivi coperti (Spo)

1. Sono le aree a verde destinate ad impianti sportivi coperti definite dall'art. 4 punto 5 dal DM 1444/68 collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Esse sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Spo.
2. Su tali aree è ammessa la realizzazione di campi sportivi all'aperto per il calcio, per il tennis, il basket, per la pallavolo e per altre attività sportive incluse piscine, e delle relative strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici, piccoli depositi, impianti tecnici) nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportive compresi i relativi servizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza massima prevista sarà pari a quella strettamente necessaria per la tipologia dell'impianto sportivo previsto.
3. La realizzazione di nuovi impianti sportivi scoperti pubblici o di uso pubblico e la ristrutturazione di quelli esistenti deve rispettare i seguenti criteri generali: corretto orientamento; buona accessibilità pedonale e ciclabile; uso di recinzioni ed elementi di separazione accompagnati di alberature e siepi; aree di parcheggio alberate e con pavimentazioni permeabili o semi-permeabili.
4. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali. Tali ampliamenti dovranno costituire con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell'intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).
5. La realizzazione di nuove strutture sportive e l'adeguamento e potenziamento di quelle esistenti sono assoggettate a progetto unitario convenzionato.

Art. 99 Parco termale (Vt)

1. Il PO individua l'area termale esistente Antica Querciolaia con la sigla Vt quale area destinata a mantenere, incrementare e valorizzare l'impianto termale esistente dotando la struttura di impianti e servizi coerenti con l'uso e le necessità derivanti dalla propria funzione. A tale fine i volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, piscine e locali di servizio connessi non sono valutabili ai fini degli indici urbanistici.

Le aree residuali, non utilizzate a parcheggio, dovranno essere sistemate a verde.
2. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali .
I nuovi volumi dovranno rispettare l'altezza massima degli edifici esistente, possono essere rilasciate deroghe per comprovate esigenze funzionali all'attività insediata.
3. Per gli interventi di nuova edificazione, attuabili con intervento edilizio diretto è richiesta la redazione di un progetto unitario finalizzato a rendere coerenti i nuovi interventi con le preesistenze in modo da definire in forma organica l'intero complesso termale. I nuovi edifici dovranno essere progettati utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente con un coerente e organico inserimento ambientale e paesaggistico.
L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale.

CAPO II - AREE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 100 Aree per impianti e servizi tecnologici (Stt)

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. Le aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuate nelle tavole del PO con apposita campitura e sigla e sono distinte fra aree esistenti ed aree di progetto.
3. In tali aree il PO si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da redigere nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

CAPO III – LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 101 Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art.2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il PO individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti, e quelli di nuova realizzazione o da adeguare Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
3. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del PO hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica. In particolare, l'indicazione delle rettifiche dei tracciati esistenti è essenzialmente finalizzata alla individuazione di adeguate fasce di rispetto nelle quali localizzare gli interventi di ristrutturazione viaria che dovranno essere definiti con appositi progetti.
4. La viabilità di progetto deve essere realizzata in conformità agli obiettivi di funzionalità e di compatibilità paesaggistica e ambientale perseguiti dal PO ed esplicitati di seguito.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in

funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada. Ai sensi di detta norma gli assi viari esistenti nel Comune di Rapolano Terme sono così classificati:

- "B" Strade extraurbane principali: Raccordo Siena-Bettolle
- "C" Strade extraurbane secondarie: strade provinciali (SP10, SP26, SP64)
- "E" Strade urbane di quartiere: viabilità comunale all'interno dei centri abitati.
- "F" Strade locali: viabilità comunale esterna ai centri abitati.

6. Gli interventi per la realizzazione di nuovi assi viari e per la rettifica e/o la ristrutturazione di quelli esistenti devono coerentemente inserirsi nel contesto paesaggistico e ambientale con particolare attenzione ai tratti che interessano porzioni del territorio rurale assoggettate a tutela paesaggistica o che comunque che presentano caratteristiche di pregio che richiedono una specifica attenzione.

Art. 102 Percorsi ciclopedonali

1. Il Piano Operativo sostiene la fruizione diffusa del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente della mobilità urbana, della connessione fra le diverse parti del territorio della salvaguardia e della valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.
2. Il PO individua cartograficamente i percorsi e gli itinerari ciclopedonali di progetto ai sensi D.Lgs 285/92, art.2, comma 2, lett.F, F-bis, e art.2, comma 6, lett. D, anche su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio. Il PO individua, sugli itinerari di progetto di cui alla riga precedente i piani particellari di esproprio.
3. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.
4. I percorsi e gli itinerari ciclopedonali comprendono sia quelli realizzati in sede propria sia quelli realizzati su strada a bassa frequenza di traffico.
5. I percorsi e gli itinerari ciclopedonali sono indicati nelle tavole del PO, fermo restando che è ammesso realizzare tali percorsi ed itinerari, anche quando non rappresentati graficamente, sull'intero territorio comunale.
6. La rete dei percorsi ed itinerari ciclopedonali individuata dal PO, ha valenza di per la mobilità ciclistica ai sensi della LR 27/2012: esso può essere integrato e precisato a livello sovracomunale d'intesa con i comuni limitrofi.

Art. 103 Distributori di carburante (Tc4)

1. Sulle tavole del PO sono individuati gli impianti di distribuzione carburante esistenti. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.
2. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale.
3. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto cosi come previsto dalla vigente normativa di settore (LR 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.
4. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio dovranno essere distinti e separati.
5. Per tali aree valgono le seguenti disposizioni transitorie:
   - nuovi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale delle strade classificate "C" ai sensi del Codice della Strada e nel rispetto delle disposizioni contenute nello stesso Codice e nella LR 62/2018.

TITOLO VIII – CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE. SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI PER I BENI PAESAGGISTICI

Art. 104 Aree ed immobili di notevole interesse pubblico

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT/PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.
2. Nel territorio del Comune di Rapolano Terme è presente un'area inclusa fra le "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.134 del Codice, individuata nell'elaborato "*Tav. PT.v - Ricognizione vincoli PIT/PPR"* così identificata:

- ***DM 04/06/1976 – GU 308 del 1976 - Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme.*** *Motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché caratterizzata da una particolare fusione fra l'ambiente naturale, notevole per i movimenti collinari e la vegetazione, e gli antichi centri storici ed i complessi rurali altamente significativi che determinano un tutto organico e meritevole di tutela soprattutto per la godibilità che se ne ha dalla caratteristica rete viaria e dal nuovo tracciato del raccordo stradale Siena-Bettolle. In particolare appaiono notevoli le visioni del centro storico di Rapolano Terme, ricoperto di varia vegetazione con cipressi sulla sommità e con diversi notevoli episodi di architettura rurale, nonché quelle del centro storico di Armaiolo, rimasto sostanzialmente intatto nelle sue strutture medioevali, a quella di Poggio S. Cecilia, antico borgo che si eleva dalla pianura circostante su di un colle le cui pendici sono ricoperte da uno splendido e rigoglioso parco. Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/2004, lettere c, d.*

3. Il vincolo di cui al DM 04/06/1976 – GU 308 del 1976 ricade in una porzione di territorio in cui il predominio del bosco sui rilievi strutturali è interrotto da oliveti sia su sesto tradizionale e terrazzati che di nuovo impianto posti attorno agli insediamenti storici (Armaiolo, Rapolano, Santa Cecilia) in genere nella fascia pedecollinare. Questa relazione morfologico-percettiva e, un tempo funzionale, tra nucleo insediato e tessuto coltivato è ancora oggi tra i valori paesaggistici principali. Pianura e fondovalle sono dominati dal seminativo semplice, accompagnato a rotazione dall'uso pastorale, cui si alternano ampie estensioni di monocolture a vigneto o a frutteto di impianto recente. A Nord-Ovest l'elemento naturale di pregio è rappresentato dall'Ombrone e dalla sua ricca vegetazione.
4. Nel territorio vincolato il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT/PPR, sezione C, in particolare:

- tutelare la configurazione geomorfologica dei ripiani travertinosi;
- tutelare il sistema ambientale del fiume dell'Ombrone e il reticolo idrografico minore, con particolare attenzione alla vegetazione riparia;
- proteggere il patrimonio sorgivo termominerale;
- tutelare il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi;
- aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali;
- conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi;
- conservare gli agroecosistemi tradizionali relittuali;
- tutelare i nuclei storici di Armaiolo e Santa Cecilia nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria;

- tutelare gli aggregati, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle ville, fattorie e al loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, al fine di salvaguardarne l'integrità storico culturale e le visuali panoramiche da essi offerte.
- garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;
- attuare la riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree produttive di Pian del Sentino in quanto paesaggi unici di alto valore paesaggistico;
- conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, nonché la rete sentieristica;
- salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza;
- mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale;
- tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico;
- tutelare gli assetti figurativi che contraddistinguono l'area di vincolo, e l'ampia percezione visiva degli andamenti collinari, della vegetazione, dei complessi di poggi, parchi e poderi, antichi centri storici, complessi rurali godibili dalla rete viaria e dalla Siena-Bettolle;
- salvaguardare e valorizzare le visuali verso i nuclei storici di Rapolano, Armaiolo e Poggio Santa Cecilia;
- salvaguardare il rapporto visivo tra le pianure alluvionali e le emergenze morfologiche connotate dalla presenza del bosco e degli insediamenti sommitali;
- salvaguardare il valore estetico-percettivo dei viali alberati che conducono a Villa Boninsegna e a Poggio Santa Cecilia per il loro valore storico.

Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT/PPR come elencate ai punti da 3c.1 a 3c.14 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.3 per la struttura percettiva.

5. Di seguito si riportano i sottosistemi che ricadono nel vincolo per i quali valgono le prescrizioni sopra citate.

R2.1 – Espansioni recenti all'art.45
R2.2 - Città pianificata all'art.46
R2.3 – Edificato diffuso all'art.47
P1 - Caposaldo della produzione all'art.49
P2 - Aree produttive a carattere artigianale e commerciale all'art.50
V1.2 - Bosco sui rilievi di Rapolano all'art.60
V2 - Corridoi ecologici all'art.61
V3 - Zone di transizione all'art.62
V4.1 - Seminativi delle Crete Senesi all'art.63
V4.3 - Seminativi e oliveti prevalenti all'art.63
Insediamenti esistenti (Ie) all'art.68

Art. 105 Aree tutelate per legge

1. Nel territorio comunale di Rapolano Terme sono presenti le seguenti tipologie di "Aree tutelate per legge" ai sensi dell'art.142 comma 1 del Codice, come individuate dal PIT/PPR e individuate cartograficamente nell'elaborato "Tav. PT.v - Ricognizione vincoli PIT/PPR" del PSi parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'art.2 delle presenti Norme:

b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;

c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227
m) Zone di interesse archeologico.

Per ogni tipologia dei beni paesaggistici sopra elencati le norme di tutela sono riportati nei comma seguenti.

2. I "**Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia**".

Nei territori contermini ai bacini individuati nel territorio comunale, il PO persegue gli obiettivi indicati al p.to 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e);

Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il PO declina le direttive indicate al p.to 7.2 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nella disciplina dei seguenti sottosistemi :

- V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano all'art.60
- V2 Corridoi ecologici all'art.61
- V3 Zone di transizione all'art.62
- V4.1 Seminativi delle Crete senesi all'art.63
- V4.2 Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli all'art.63
- V4.3 Seminativi a oliveti prevalenti all'art.63
- V7 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici all'art.66
- Insediamenti esistenti (Ie) all'art.68

Su tali aree gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto degli invasi devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 7.3 dell'art.7 dell' Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

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

Le fasce di rispetto di 150 m dei corsi d'acqua tutelati interessano quasi esclusivamente le zone ad elevato grado di naturalità del sottosistema V1.2-Bosco sui rilievi di Rapolano, del sottosistema V4.1 Seminativi delle Crete senesi (Fiume Ombrone, ad Ovest del territorio comunale) e del sottosistema V4.3 Seminativi a oliveti prevalenti (Torrente Foenna, ad Est del territorio comunale). A Sud-Est del comune le fasce di rispetto del Fosso Sentino e del Torrente Foenna ricadono anche nel sottosistema V4.4 Seminativi di pianura o fondovalle. Solo la fascia di rispetto del Borro Ripi ricade, per un tratto limitato, all'interno del territorio urbanizzato del Capoluogo. Il PO per tali aree persegue gli obiettivi indicati al p.to 8.1 dell'art.8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f).

Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il PO declina le direttive indicate al p.to 8.2 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nella disciplina dei seguenti sottosistemi:

- V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano all'art.60
- V2 Corridoi ecologici all'art.61
- V3 Zone di transizione all'art.62
- V4.1 Seminativi delle Crete senesi all'art.63
- V4.3 Seminativi a oliveti prevalenti all'art.63
- V4.4 Seminativi di pianura o fondovalle all'art.63
- V7 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici all'art.66
- Insediamenti esistenti (Ie) all'art.68

Su tali aree gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che

interessano la fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h).

4. I "**Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227**.
Le aree coperte da foreste e da boschi, nel comune di Rapolano Terme, sono sostanzialmente comprese nel sottosistema V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano; aree di minore estensione sono localizzate ad Ovest del territorio comunale.
All'interno di tali aree il PO persegue gli obiettivi indicati al p.to 12.1 dell'art.12 dell'elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i).
Considerata la loro collocazione nel territorio rurale, il PO declina le direttive indicate al p.to 12.2 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR nella disciplina dei seguenti sottosistemi:

- V1.2 Bosco sui rilievi di Rapolano all'art.60
- V2 Corridoi ecologici all'art.61
- V3 Zone di transizione all'art.62
- V4.1 Seminativi delle Crete senesi all'art.63
- V4.2 Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli all'art.63
- V4.3 Seminativi a oliveti prevalenti all'art.63
- V4.4 Seminativi di pianura o fondovalle all'art.63
- V5.2 Aree estrattive -. Andrea – Querciolaia – Olivera all'art.64
- V7 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici all'art.66
- Insediamenti esistenti (Ie) all'art.68

Su tali aree gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano i territori tutelati coperti da foreste e boschi devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 12.3 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b).

5. Le **"zone di interesse archeologico"**
Nel territorio del Comune di Rapolano Terme sono presenti, in particolare, le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 11.3, lettera a) e b) dell'Elaborato 7B della Disciplina dei Beni paesaggistici così identificate:

- SI04 Zona comprendente insediamenti di età preistorica in loc. Selvapiana;
- SI05 Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in loc. Montagna di Modanella;
- SI06 Zona comprendente il complesso termale e culturale di età etrusco-romana in loc. Campo Muri.

Nelle zone di interesse archeologico gli interventi di trasformazione ammessi e previsti dal PO:

a) non devono compromettere le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità;
b) non devono compromettere la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;
c) possono comportare l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a condizione che la stessa sia conforme alle "*Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti*, *nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs 42/2004* (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

Nella zona **SI05 Zona comprendente infrastrutture viarie di età romana in loc. Montagna di**

Modanella gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca e successiva sono ammessi a condizione che:

- siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
- siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
- sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

Nella zona **SI06 Zona comprendente il complesso termale e culturale di età etrusco-romana in loc. Campo Muri** gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca e successiva sono ammessi a condizione che:

- siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
- sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

Art. 106 Corsi d'acqua: fasce di rispetto e ambiti di pertinenza fluviale

1. Nell'elaborato **Tav. PT.v Ricognizione vincoli PIT/PPR** sono rappresentati i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2 lettera e) della LR 79/2012.

2. *Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.* Nelle fasce di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua pubblici si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa nazionale e regionale.
Sul patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua valgono le disposizioni contenute nell'art.3 della LR 41/2018; sono altresì consentiti gli interventi di delocalizzazione di cui all'art.34 con le modalità e le condizioni indicate nello stesso articolo.
Nelle fasce di rispetto di 10 m, per tutta la lunghezza dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui all'art.22, comma 2, lettera e) della LR 79/2012, è sempre ammesso redigere progetti pubblici finalizzati ad interventi di regimazione delle acque, di risistemazione, consolidamento e ringrosso degli argini, nonché di realizzazione di reti di servizi essenziali, di opere sovrapassanti o sottopassanti il corso d'acqua, di interventi volti a garantire la fruibilità pubblica, come i percorsi ciclopedonali, di interventi di riqualificazione ambientale e di ogni altro intervento previsto o ammesso dalla LR 41/2018.

3. *Ambiti di pertinenza fluviale.* Nella cartografia il PO individua con apposita campitura gli ambiti di pertinenza fluviale costituiti da: alvei, argini, opere idrauliche, formazioni ripariali, percorsi d'argine nonché dalle aree strettamente connesse ai corsi d'acqua. In tale ambito riconosciuto dal PSi e dal PO nel sistema ambientale V2 Corridoi ecologici, nel rispetto delle specifiche disposizioni di tutela sovraordinate o contenute nelle presenti NTA, il Piano Operativo ammette e promuove:

- interventi finalizzati alla regimazione delle acque ed alla messa in sicurezza idraulica, inclusi gli interventi di sistemazione e consolidamento dei corsi d'acqua da realizzare con tecniche tradizionali o riconducibili all'ingegneria naturalistica;
- interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso opere di conservazione o ripristino degli elementi naturali e la riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale;
- interventi di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata;
- interventi di recupero delle opere d'arte stradali ed idrauliche e degli edifici esistenti, fermi restando gli interventi di delocalizzazione ammessi dalle presenti Norme.

CAPO II - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO

Art. 107 Aree a potenziale rischio archeologico

1. Le aree a rischio archeologico individuate nel territorio dal presente PO sono riportate nella Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme e costituiscono parte integrante del presente Piano Operativo così come previsto all'art. 2 delle presenti Norme.
2. La determinazione del grado di rischio potenziale, ed i comportamenti che il PO è chiamato ad adottare, sono stati elaborati sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, così come indicato nelle "Linee Guida. Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana". Di seguito sono riportate le definizioni dei gradi di rischio e relative prescrizioni.

- **Grado 1** – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.
- **Grado 2** – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.
- **Grado 3** – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.
- **Grado 4** – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
- **Grado 5** – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

3. Nel territorio comunale non sono individuate zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di Grado 1 e di Grado 2.
4. Gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree rappresentate riportate nella Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessino gli areali delimitati riportate nella Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo, che valuterà e risponderà all'Ente entro 30 giorni con eventuali adeguate prescrizioni;
b) per gli interventi che comportino nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo possono subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive o richiedere il controllo in corso d'opera, a carico del Committente, in particolare:
   - nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 3** il rilascio di nulla osta di competenza è subordinato alla condizione che tutte e operazioni di scavo previste dal progetto siano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto dell'intervento può comportare l'imposizione di varianti al progetto approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela;
   - nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 4** la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra deve essere inoltrata alla

Soprintendenza in fase di studio di fattibilità. La Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico previsto dal D.Lgs 36/2023 Art.41 – Allegato I.8.

- nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 5** oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, è fatto obbligo subordinare ogni intervento all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli artt.21 e 146 e art.142 lett. m del DLgs 42/2004). Le aree in oggetto devono essere sottoposte alla esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

c) per gli interventi ricadenti in altre aree, non individuate riportate nella Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme, si applicano le norme di tutela, valide in ogni caso, contenute negli artt.90-93, artt. 10-13 e 21 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. nonché, per le opere pubbliche, le norme contenute nel D.Lgs 36/2023 Art.41 – Allegato I.8

5. Lo schedario delle evidenze contenuto riportate nella Carta del Potenziale Archeologico del territorio comunale di Rapolano Terme, relativo alle testimonianze archeologiche documentate, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti. In tal caso le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al PSi ma devono comunque essere approvati con deliberazione comunale ai sensi dell'art.21 della LR 65/2014.

CAPO III - ALTRI ELEMENTI DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE

Art. 108 Geositi di importanza regionale (GIR)

1. Sono geositi di importanza regionale (**GIR**) le forme naturali del territorio, di superficie o sotterranee, costituite da particolari emergenze geologiche, geomorfologiche e pedologiche che, per il loro rilevante valore ambientale, scientifico e didattico.
2. Il *GIR3 Montagnola di travertino e mofeta delle terme di San Giovanni* è individuato dal PSi nella tavola *PT.a Patrimonio territoriale* come componente del patrimonio territoriale; nel rispetto delle specifiche disposizioni sovraordinate per la sua tutela, il Piano Operativo per tale area promuove:

- la fruizione del geosito, in termini di accesso fisico e di accesso alla conoscenza, come condizione essenziale per realizzare la concreta valorizzazione del patrimonio geologico del territorio;
- la valorizzazione della sentieristica di accesso al geositi, dotando i percorsi di una segnaletica geografica e geologica adeguata.

3. Sulle aree che ricadono all'interno di tale sito sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di biodiversità e naturalità del sito.

Art. 109 Geositi di importanza locale (GIL)

1. Sono geositi di importanza locale (**GIL**) le forme naturali del territorio, di superficie o sotterranee, costituite da particolari emergenze geologiche, geomorfologiche e pedologiche.
2. Il *GIL21 le miniere di Monte Martino,* giacimento minerario costituito da numerosi strati di minerali di manganese da cui, fino alla metà del secolo scorso, è stato estratto soprattutto il wad (miscela di ossidi e idrossidi di manganese) è individuato dal PSi nella tavola *PT.a Patrimonio territoriale* come componente del patrimonio territoriale; nel rispetto delle specifiche disposizioni sovraordinate per la sua tutela, il Piano Operativo per tale area promuove:

- la fruizione del geosito, in termini di accesso fisico e di accesso alla conoscenza, come condizione essenziale per realizzare la concreta valorizzazione del patrimonio geologico del territorio;

- la valorizzazione della sentieristica di accesso al geosito, dotando i percorsi di una segnaletica geografica e geologica adeguata e, laddove necessario, di elementi per la loro messa in sicurezza.

3. Sulle aree che ricadono all'interno di tale sito sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di alterare i caratteri di biodiversità e naturalità del sito.

Art. 110 Acque e sorgenti termali

1. Il Psi individua nella tavola QCe Ricognizioni vincoli conformativi le zone di rispetto delle acque termali.
2. Su tutto il territorio comunale sono vietate opere od interventi che possano influenzare negativamente i sistemi termali posti sotto tutela, pertanto, i lavori di perforazione, scavo e/o sbancamento, sono ammissibili a condizione che idonei studi idrogeologici escludano ogni possibile interferenza con le acque termali. Gli interventi dovranno in ogni caso essere realizzati sotto la sorveglianza in cantiere di un geologo abilitato che sotto la propria responsabilità attesti la corrispondenza dell'intervento al progetto.
2. Nelle aree sottoposte a tutela non sono consentite perforazioni geognostiche o i pozzi profondi che possano determinare un rapido convogliamento di inquinanti verso le falde termali, fanno eccezione le perforazioni geognostiche fino a 15 metri di profondità, eseguite sotto la sorveglianza di geologo abilitato. Le perforazioni geognostiche o i pozzi inutilizzati o ritenuti non produttivi, dovranno essere opportunamente tamponati con argilla, bentonite o boiacca cementizia.
3. Su tutto il territorio comunale è fatto divieto assoluto di emungimenti tramite pozzi dal sottosuolo di acque, aventi le caratteristiche chimiche riconducibili alle acque termali poste sotto tutela, fatta esclusione di quelli ragionevolmente definibili di quantità modesta e temporanea.
4. Il Comune si riserva di verificare direttamente, ogniqualvolta lo ritenga opportuno, la buona esecuzione delle opere e degli interventi suddetti e la loro corrispondenza al progetto. Il Comune si riserva inoltre di verificare direttamente le caratteristiche delle acque rinvenute con la misurazioni in sito, il prelievo campioni e l'analisi di laboratorio a carico del richiedente.
5. Qualora le acque rinvenute risultassero appartenere e/o interferire, anche in via presuntiva, con i sistemi termali posti sotto tutela potranno essere predisposti ulteriori accertamenti e/o la chiusura mineraria delle opere di captazione.
6. Secondo quanto previsto all'art.23 "Autorizzazione per l'estrazione di acque sotterranee ad uso domestico nelle zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale" del Regolamento 16 agosto 2016, n. 61/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 11, commi 1 e 2, della legge regionale 28 dicembre 2015, n. 80 , nelle aree di salvaguardia ai sensi dell'articolo 18, comma 3, della legge regionale 27 luglio 2004, n. 38 (Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali), l'estrazione di acque sotterranee ad uso domestico e l'esecuzione delle relative opere è soggetta a preventiva autorizzazione nel rispetto di quanto stabilito dagli atti della pianificazione territoriale o di settore ed eventuali provvedimenti e limitazioni adottate dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della medesima legge regionale 38/2004 .
7. Le aree di salvaguardia sono distinte in:
a) *zone di rispetto*, costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti;
b). *zone di protezione ambientale* della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde.
8. Le zone di protezione ambientale sono individuate dalle province, nell'ambito del piano territoriale di coordinamento (PTCP), ovvero con apposita variante ad esso, ed in conformità con le prescrizioni del piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione. A tal fine, il PTCP stabilisce obiettivi

e parametri riferiti alla compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzazione della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale; il PTCP stabilisce i criteri relativi all'uso ed alla tutela delle risorse termali ed idrotermali nelle aree individuate, formulando specifiche prescrizioni.
9. Per garantire una maggiore tutela della risorsa si specifica che per interventi edilizi quali: scavi, sbancamenti, realizzazione di pozzi, carotaggi geognostici, attività che possono dar luogo a sversamenti di contaminanti, si raccomanda di prevedere in corso d'opera, ulteriori accertamenti tramite l'esecuzione di misure speditive della conducibilità elettrica e della temperatura delle eventuali acque intercettate, confrontandole con i valori tipici delle acque termali di Rapolano.
In caso di accertata interferenza con la risorsa termale, dovrebbero essere intraprese specifiche azioni di accertamento/cautela e di comunicazione alle autorità preposte.
Nelle Fasi di Cantiere si individuano, inoltre, le seguenti cautele generali:

- Porre particolare attenzione alla gestione delle acque meteoriche nelle aree di cantiere.
- Prevedere nei piani di sicurezza procedure specifiche per interventi di messa in sicurezza di emergenza (e/o definitiva) in caso di sversamenti di idrocarburi (carburanti, olii) o altri contaminanti, e per rotture accidentali di impianti, automezzi, serbatoi.
- Evitare di realizzare aree di stoccaggio temporaneo di idrocarburi (carburanti ed olii) in aree a fondo naturale; in alternativa, tali aree dovranno avere fondo opportunamente impermeabilizzato e dovranno essere posizionate in zone protette dal potenziale dilavamento da parte delle acque di pioggia.
- Assicurarsi che tutti i mezzi utilizzati ed in genere attrezzature di cantiere, siano in perfetta efficienza, senza evidenti perdite di olii e carburanti.

Art. 111 Siti di reperimento di materiale ornamentale storico (MOS)

1. I siti di reperimento di materiale ornamentale storico (MOS) individuati dal Piano Regionale Cave sono recepiti dal Piano Strutturale intercomunale e rappresentati nella tavola PT.a Patrimonio territoriale e G.22 Recepimento del Piano Regionale Cave: carta dei giacimenti e dal Piano Operativo nella cartografia del territorio rurale e nelle schede norma V5.1 e V5.2 dell'allegato 01 - Schede norma delle aree di trasformazione.
2. Tali siti rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.
3. Per tali siti che ricadono nei sottosistemi V2 - Corridoi ecologici V4.1 - Seminativi delle Crete Senesi e all'interno del Sistema V5 Aree estrattive valgono le disposizioni riportate nel presente articolo.

Sito MOS 0905202602MOS denominato Poggio Muri.

Per tale sito soggetto a tutela assoluta che riveste un elevato valore storico/culturale testimoniale nel quale sono presenti tracce di escavazione e lavorazione di epoca romana non è consentito alcun prelievo di materiale e quindi non vi è permessa alcuna attività estrattiva.

Sito MOS 0905202601MOS denominato Serre di Rapolano

In tale sito di cava è presente materiale di interesse ornamentale storico, coltivabili ordinariamente o vi è già la presenza di attività estrattiva in esercizio, in cui comunque il materiale è comune e/o diffuso e rinvenibile nelle aree di giacimento, ricade in area di risorsa di materiale ornamentale.
L'attività estrattiva protrattasi nel tempo ha profondamente modificato i luoghi storici di estrazione del travertino impiegato nei monumenti senesi quindi si può procedere con una coltivazione in via ordinaria secondo le norme presenti nella scheda V5.2

TITOLO IX – SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

CAPO I - SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 112 Norme generali per la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale intercomunale e del PIT/PPR, tutela l'integrità fisica e l'identità paesaggistico ambientale del territorio e, sulla base delle attività svolte per la Valutazione Ambientale Strategica, definisce i criteri ed i limiti per un uso consapevole e sostenibile delle risorse ambientali.
2. Gli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia sono ammessi solo se, nelle aree interessate, come indicato all'art.7 delle presenti Norme, siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e il trattamento delle acque reflue, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e da frana, lo smaltimento dei rifiuti, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e per la sosta.
3. Nel successivo articoli il Piano Operativo stabilisce criteri da seguire e norme da rispettare, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione:
   - alle modificazioni pedologiche, morfologiche, della vegetazione e della permeabilità dei suoli;
   - all'approvvigionamento ed al risparmio idrico;
   - alla depurazione;
   - alle emissioni in atmosfera di origine civile ed industriale;
   - alla limitazione dell'inquinamento acustico;
   - al risparmio energetico.
4. Il Regolamento Edilizio può ampliare e precisare le norme sopraindicate, anche in relazione agli indirizzi ed alle prescrizioni per la sostenibilità contenute nella Disciplina del PTC della Provincia di Siena, dettagliando i parametri e le condizioni da rispettare nei progetti di trasformazione edilizia e urbanistica ai fini della tutela delle risorse ambientali e del risparmio idrico ed energetico.
5. I progetti di trasformazione edilizia e urbanistica devono rispettare le prescrizioni della Valutazione Ambientale Strategica. I piani attuativi devono quindi dare conto, in modo dettagliato, del rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche schede di valutazione di ciascuna area.

Art. 113 Norme specifiche di tutela per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Fatte salve eventuali e più dettagliate disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, agli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia conservativa si applicano le disposizioni di cui al presente articolo. Del rispetto delle disposizioni che seguono si deve dare conto in un'apposita relazione di accompagnamento dei progetti relativi ai piani attuativi, ai progetti unitari, ai permessi di costruzione per interventi di nuova costruzione, fermo restando le condizioni di cui all'art.4, comma 10, della LR 65/2014 e il relativo ambito di applicazione.
2. **Modificazioni pedologiche e morfologiche e degli assetti vegetazionali**. È vietata l'asportazione e sostituzione del terreno vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio e successivi ripristini. Tutti gli interventi che interessano la morfologia esistente ed in particolare le sistemazioni agrarie devono:
   - rispettare gli assetti morfologici esistenti;
   - contenere gli scavi e i riporti;
   - adottare modifiche coerenti con le forme originarie;
   - essere compatibili con le caratteristiche geotecniche dei terreni;

- privilegiare, nelle realizzazioni di opere e di manufatti in elevazione, le tecniche di ingegneria naturalistica.

Ogni modificazione degli assetti vegetazionali (aree boschive o parzialmente boschive, filari alberati, singoli elementi arborei) sia in area urbana che nel territorio aperto deve essere accuratamente documentata e devono essere valutati la sua sostenibilità ambientale e la compatibilità rispetto al contesto paesaggistico. In caso di ampliamento o creazione di nuove aree verdi, pubbliche e private, se non già prescritto dalla disciplina di zona, deve essere privilegiata la messa a dimora di specie arboree autoctone e con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà integrare gli interventi di piantumazione di aree pubbliche e private con le misure adottate in ambito di forestazione urbana e riduzione dell'isola di calore. Le stesse convenzioni potranno prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di forestazione urbana su area privata con obbligo a carico dei privati del mantenimento, la manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.

3. **Modificazione della permeabilità dei suoli**. Per tutte le trasformazioni od interventi che comportano una riduzione di permeabilità dei suoli deve essere garantita una superficie minima permeabile del 25% rispetto alla superficie fondiaria. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;
b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

I progetti delle trasformazioni urbanistiche che comportano interventi sulle pertinenze esterne devono dare conto della eventuale riduzione della superficie permeabile esistente, e devono valutare la possibilità di realizzare Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) per incrementare l'infiltrazione delle acque in occasione di eventi meteorici eccezionali, prediligendo in ogni caso il convogliamento delle acque meteoriche raccolte verso sistemi di riutilizzo, terreni in cui non provocano ristagno, corsi d'acqua superficiali, e solo in ultima analisi verso il sistema fognario al fine di ridurre fenomeni di allagamento. Le suddette realizzazioni di idonei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SuDS) per la gestione delle acque meteoriche, e di "soluzioni basate sulla natura" (NBS) sono obbligatorie, salvo documentati motivi, per piani attuativi e progetti che comportano impermeabilizzazioni superiori alla soglia di superfici permeabile individuata nel PO. Il Comune nell'ambito delle convenzioni urbanistiche potrà prevedere, come extra-onere o a scomputo parziale degli oneri, interventi di rinaturalizzazione di corsi d'acqua e di ripristino di tratti di corsi d'acqua tombati.

4. **Approvvigionamento e risparmio idrico**. In relazione alle problematiche relative all'approvvigionamento idropotabile ed al fine di promuovere una specifica azione di contenimento dei consumi idrici, ai sensi degli articoli 3,6,7 e 8 del DPGR 29/R/2008, si applicano le disposizioni del presente comma alle seguenti tipologie di trasformazione:

a) trasformazioni ed utilizzi che possono dar luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 1000 mc/anno;
b) trasformazioni ed utilizzi che possono comportare impatti ambientali rilevanti sul sistema acqua.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione edilizia degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni o l'intervento è tenuto a:

a) valutare il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione o dall'intervento;
b) valutare l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo del comune e sulla qualità delle acque;

c) verificare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
   - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
   - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
   - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
   - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
   - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

d) dare atto, anche in accordo con le competenti autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio.

Per tutte le tipologie di trasformazioni previste dalle presenti Norme, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è in ogni caso tenuto a:

- prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa, nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano;
- effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
- prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile(quali sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, ecc.);
- dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Nel caso che il fabbisogno idrico sia soddisfatto mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche o opere di captazione delle acque di falda, il progetto dovrà darne conto e valutare l'impatto sul sistema idrogeologico e la necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. In ogni caso i nuovi fabbisogni non devono essere soddisfatti con approvvigionamenti diretti dai corpi sotterranei a deficit di bilancio. Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

5. **Depurazione**. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti Norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione o l'intervento è tenuto a:

a) valutare il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione o dall'intervento ed il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;

b) dare atto, anche in accordo con la competente autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui prodotti, ovvero provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche e, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

a) Gli scarichi nel suolo, anche se con processo di depurazione, possono essere effettuati solo se con apposita relazione geologica ne viene documentata la non pericolosità per la falda in riferimento alle norme vigenti.

b) In occasione di ogni trasformazione od intervento riguardante immobili dei quali facciano parte superfici coperte e scoperte destinabili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le vigenti disposizioni in materia e deve essere approntato ogni idoneo accorgimento per evitare dispersione di liquidi di scolo e/o inquinamento anche in relazione agli effetti prodotti dalle prime piogge.

Le opere sulla rete pubblica di depurazione eventualmente necessarie a seguito di attuazione di previsioni urbanistiche saranno oggetto di convenzione con l'ente e a carico del soggetto proponente qualora non previste dai programmi di investimento dell'ente gestore del servizio idrico.

6. **Emissioni in atmosfera di origine civile e industriale**. Sono subordinate alla verifica degli effetti determinati sia dal traffico veicolare sia da processi di combustione, che possono comportare sul sistema aria ed all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, le seguenti tipologie di intervento o trasformazioni:

a) attivazioni di utilizzazioni, nonché nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come medie e grandi strutture di vendita, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione;
b) trasformazione che possono comportare impatti ambientali rilevanti sulla risorsa aria, sia per il traffico che per le emissioni inquinanti generate.

Le trasformazioni di nuove edificazioni di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono ammesse esclusivamente nelle zone urbane con prevalente destinazione produttiva e sono comunque subordinate alla valutazione degli effetti che le emissioni possono comportare sulla qualità dell'aria nonché all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

Per tutti i casi non rientranti nelle categorie precedenti il Comune prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione per i proponenti che intendano adottare alcune delle disposizioni indicate.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, il soggetto avente titolo ad operare trasformazioni o l'intervento è tenuto a valutare:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni in atmosfera generati dalle trasformazioni o dall'intervento, la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistente;
b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
   - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
   - all'incentivazione dell'uso del trasporto collettivo;
   - all'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale nell'area oggetto d'intervento o trasformazione;
   - al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili.
c) la realizzazione di interventi compensativi quali la realizzazione di aree a verde ed una diffusa piantumazione degli spazi liberi pertinenziali o di aree adiacenti a quelle interessate dagli interventi.

7. **Inquinamento acustico**. Con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale ed al suo adeguamento in conformità al presente Piano Operativo, le trasformazioni fisiche e funzionali, sono tenute a rispettare la vigente normativa di settore, in particolare i valori limite delle sorgenti sonore definite dal DPCM 14 novembre 1997 e successive modifiche. La rilevazione dei livelli di emissione acustica nelle diverse parti del territorio predisposta dall'Amministrazione Comunale costituisce quindi il quadro di raffronto per la valutazione acustica degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente. In caso di discrepanza tra PCCA e strumenti urbanistici, dovrà essere effettuata variante al PCCA, nelle more della quale le previsioni urbanistiche in contrasto sono da considerare differite. In occasione della redazione dei Piani Operativi il Comune effettua un esame puntuale della coerenza delle previsioni principali con il

PCCA, prevedendone una contestuale variante se necessario.

8. **Risparmio energetico**. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica devono rispettare la vigente normativa in materia di risparmio dei consumi energetici nonché le seguenti disposizioni finalizzate ad ottimizzare l'efficienza energetica delle nuove costruzioni e del patrimonio edilizio esistente. Nella progettazione degli interventi o trasformazioni, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, devono essere garantiti:

a) l'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche, sia quelle locali sia quelle legate alla morfologia del tessuto urbano;
b) l'accesso al sole per tutto il giorno e per tutti gli impianti solari realizzati o progettati;
c) la schermatura opportuna, prodotta anche dai volumi edificati circostanti, per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, che consenta comunque una buona illuminazione interna;
d) l'utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
e) la riduzione dell'effetto "isola di calore", la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate ed il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica.

In sede di pianificazione urbanistica attuativa, o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare l'intervento o la trasformazione, deve valutare la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di sistemi alternativi quali:

a) sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
b) cogenerazione;
c) sistemi di riscaldamento e climatizzazione a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
d) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
e) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza. Energy ascading);
f) pompe di calore;
g) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Nei documenti sopracitati dovranno essere indicati:

- i consumi energetici previsti per l'utilizzo dell'immobile, in particolare quelli per il riscaldamento, l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati all'attività lavorativa;
- il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti;
- i materiali che vengono utilizzati per la coibentazione e il risparmio energetico;
- le emissioni in atmosfera.

Al fine di verificare e promuovere il contenimento dei consumi i documenti sopracitati dovranno contenere inoltre:

- l'orientamento dell'immobile con indicazione delle potenzialità di miglior utilizzo dell'irraggiamento solare;
- i sistemi di coibentazione verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla vigente normativa;
- l'ombreggiamento esterno dell'edificio con specie spoglianti che consentano l'irraggiamento invernale e sistemi di limitazione dell'effetto serra delle vetrate in particolare per quelle di ampie dimensioni, ecc;
- il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori;
- i sistemi di illuminazione interna ed esterna rispettando le disposizioni in materia di inquinamento luminoso;
- la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari o altre forme di riscaldamento;
- altre forme di contenimento dei consumi in particolare per le attività produttive.

9. **Siti da bonificare e rifiuti**. Sulle aree comprese tra i siti da bonificare o incluse nell'anagrafe dei siti contaminati di cui al Dlgs 152/2006 sussistono i vincoli di utilizzazione di cui all'art.13 della LR 25/1998 e valgono le limitazioni all'attività edilizia di cui all'art.13 bis della LR 25/1998; valgono inoltre gli usi e prescrizioni derivanti dalle analisi di rischio approvate dal Comune o dalle certificazioni di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciati dalla Regione. I progetti degli interventi di trasformazione dovranno rendere conto della fattibilità tecnica economica per l'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e riciclati o di recupero oltre i minimi di legge. I Piani attuativi e PUC dovranno dare conto della capacità di raccolta rifiuti da parte dell'ente gestore a seguito di incremento del carico urbanistico, specificando eventuali misure a carico del privato o dell'ente gestore necessarie a garantire il servizio.
A tutela del suolo, sottosuolo ed acque sotterranee ed in attesa di norme di rango superiore, nei casi di interventi di recupero o di riconversione di insediamenti produttivi ricadenti nelle casistiche di cui al DM 16/05/1989 o, comunque, ove abbia avuto luogo l'impiego o stoccaggio di sostanze pericolose, ai fini dell'attuazione dell'art.9 comma 6 della LR 25/1998 e s.m.i, è prescritta l'esecuzione di un piano di investigazione - propedeutico alla progettazione dell'intervento di riconversione - volto a dimostrare l'integrità ambientale del sito mediante il raffronto con le concentrazioni soglia di contaminazione previste per la specifica destinazione d'uso, di cui alla Parte IV, Titolo V, Allegato 5, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i, e, conseguentemente, la necessità o meno di attivare procedure di bonifica.
10. **Serbatoi interrati**. Nel caso di dismissione dei soli serbatoi interrati devono essere previsti la rimozione e lo smaltimento a norma di legge in guisa di rifiuto e, come tale, possibile causa di contaminazione. È fatto salvo il caso in cui il proponente dimostri che la rimozione sia incompatibile con la stabilità della struttura sovrastante o che il serbatoio sia destinato ad altro uso. In entrambi i casi il serbatoio deve essere bonificato internamente da ditta specializzata e, se adibito a deposito acque piovane, l'elaborato grafico della rete fognaria ne deve dare conto.
Nel caso di recupero o riconversione di insediamenti produttivi o di dismissione di serbatoi interrati, in attuazione dell'art. 9 comma 6 della LR 25/1998 e fino all'adozione di atti di rango superiore, il proponente deve presentare un piano di investigazione da approvarsi dal Comune con parere degli organi tecnici (in analogia ai siti in bonifica) e l'attuazione del piano approvato deve avvenire previa comunicazione preventiva ad ARPAT – Dipartimento di Siena con un anticipo di almeno 10 giorni.
Nel caso di dismissione di distributori di carburanti devono essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. da 57 a 72 della LR 62/2018 ed all'art.1 commi116,117 della Legge 124/2017.

CAPO II – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA

Art. 114 Campo di applicazione e criteri di fattibilità

1. Il Piano Operativo, coerentemente con quanto stabilito dal Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e quella edilizia, definisce quelle che sono le condizioni per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per la posa in opera delle nuove previsioni. La possibilità di trasformare il territorio è però vincolata alle situazioni di pericolosità (geologica, sismica, da alluvioni), dunque è necessario procedere a dettare le condizioni di fattibilità, partendo dalle situazioni di criticità messe in evidenza nel Quadro Conoscitivo e schematizzate nelle carte delle aree caratterizzate da pericolosità geologica, sismica e da alluvione.
2. Costituisce riferimento per i criteri di fattibilità la normativa regionale vigente rappresentata dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5R *Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)* contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche e dalla Delibera della Giunta Regionale 20 gennaio 2020, n. 31 *Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini*

geologiche, idrauliche e sismiche. Tali normative, in attuazione dell'articolo 104 della LR del 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*, disciplinano la formazione degli strumenti necessari alla pianificazione territoriale e urbanistica. In particolare, le normative citate, sanciscono le direttive per procedere alla predisposizione degli studi, delle analisi, degli approfondimenti tecnici e delle indagini, finalizzate a:

- verificare la pericolosità del territorio: devono essere presi in considerazione gli aspetti geologici, valutando la presenza di fenomeni franosi attivi e potenziali, i fenomeni erosivi e la morfo-dinamica del territorio in esame, gli aspetti sismici considerando le deformazioni dovute ai movimenti delle faglie, i processi di liquefazione e i fenomeni di amplificazione sismica locale e gli aspetti idraulici che tengono presente la distribuzione del reticolo idrografico e il relativo rischio alluvionale. Ciò è stato fatto predisponendo gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale;
- definire i criteri necessari a individuare le classi di pericolosità o di rischio, che identifichino aree omogenee classificandole secondo scale di pericolosità da bassa, media, elevata a molto elevata con riferimento agli aspetti geologici e sismici, e da frequente a rara con riferimento agli aspetti idraulici. Ciò è stato fatto predisponendo le carte delle aree caratterizzate da pericolosità geologica, sismica e dal rischio alluvioni;
- verificare la fattibilità degli interventi di trasformazione del territorio previsti dal piano urbanistico per mitigare tali rischi.

3. Le condizioni generali di fattibilità sono individuate per tutti gli interventi non localizzati ma previsti e consentiti dal Piano Operativo.

4. Per le trasformazioni previste e localizzate dal Piano Operativo sono redatte apposite schede di fattibilità. Nelle schede di fattibilità, oltre all'individuazione delle classi di pericolosità sono dettate, se necessarie, le indagini, le condizioni e i criteri per procedere all'attuazione dello specifico intervento.

Art. 115 Aree a pericolosità geologica

1. Le aree a pericolosità geologica individuate nel territorio comunale di Rapolano Terme sono classificate secondo le quattro classi riportate di seguito:

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

Art. 116 Aree a pericolosità sismica

1. Il territorio comunale è classificato secondo quattro classi di pericolosità sismica locale che rappresentano la sintesi di tutte le informazioni derivanti dagli studi di Microzonazione Sismica. Le aree sono identificate secondo la seguente classificazione:

- **Pericolosità sismica locale molto elevata** (**S.4**):
  - aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;
  - terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;
  - aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici;
- **Pericolosità sismica locale elevata** (**S.3**):
  - aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;
  - aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;
  - zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) > 1.4;
  - aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate “APF”, e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;
- **Pericolosità sismica locale media** (**S.2**):
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz;
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione (Fx) < 1.4;
  - zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
  - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;
- **Pericolosità sismica locale bassa** (**S.1**):
  - zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Art. 117 Aree a pericolosità da alluvioni

1. Le aree a pericolosità da alluvioni sono le porzioni del territorio che possono essere soggette a esondazioni o a episodi di alluvionamento. Il rischio idraulico rappresenta un problema di primaria importanza e trae origine dall’eventualità che una determinata aerea sia invasa dalle acque fuoriuscite dalle reti di drenaggio naturali e/o artificiali che non riescono a smaltire le portate in transito, possono inoltre crearsi delle situazioni di disagio nel caso in cui si verifichino rotture di opere di contenimento e/o occlusione di tombinature e tratti intubati.
2. Costituisce riferimento per la individuazione delle aree a pericolosità da alluvioni lo studio idrologico-idraulico eseguito sui corsi d’acqua principali presenti nel territorio nell'ambito del Piano Strutturale e che hanno interessato principalmente il Territorio Urbanizzato.
3. Per le aree non oggetto di studi idrologico-idraulici le aree a pericolosità da alluvioni sono state acquisite dalle vigenti mappe di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
4. Le aree del territorio comunale sono quindi state classificate secondo i criteri riportati

nell'allegato A alla Delibera della Giunta Regionale 31/2020:

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

5. Secondo il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5R *Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)* contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, per l'individuazione delle aree a pericolosità per alluvioni si è fatto riferimento all'articolo 2, comma 1, lettere d) ed e) della LR 24 luglio 2018, n. 41 e ss.mm.ii.

Art. 118 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

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

- nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e nelle relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, sono realizzati in modo tale da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

  La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.
- nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono realizzati in modo tale da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

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

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità, qualora non previsto, a livello edilizio diretto. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di

messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.
Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione, aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media** (**G2**), le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa** (**G1**), non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 119 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata** (**S4**) sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di zone di instabilità di versante attive e nelle relative aree di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione (ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) si fa riferimento ai seguenti criteri:

- relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.1, lettera a). Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.1 lettera b).

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata** (**S3**), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;
- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.

Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014.

Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è inoltre necessario rispettare i seguenti criteri:

- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera A) dell'Allegato A della DGR 31/2020. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto B) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (punto 8.4.3 delle NTC 2018), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza NTC 2018, punto 8.4).

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media** (**S2**) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale bassa** (**S1)**, non sono necessarie condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo

all'attività edilizia.
5. Per le aree nelle quali sono disponibili gli studi di MS di livello 2 oppure 3, si possono graduare gli approfondimenti di indagini per la formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, fatta salva l'implementazione della campagna di indagini definita al capitolo 6.2.1 e 6.2.2. delle NTC 2018. Inoltre, limitatamente alle aree caratterizzate da **pericolosità sismica elevata** (**S3**), identificabile con aree alle quali sia attribuito un fattore di amplificazione (Fx) > 1.4, la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, par. 3.2.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità alle NTC 2018, par. 3.2.2 e par. 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d'indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d'indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014.

Art. 120 Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti** la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla D.G.R. 31/2020 e LR 41/2018 e ss.mm.ii., oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino per determinate fattispecie di intervento.
2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto agli scenari di pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti, nonché in funzione dell'entità dei battenti e della magnitudo idraulica locale.
3. Di seguito sono sintetizzati i criteri di fattibilità idraulica. Per quanto non esplicitamente riportato si deve fare riferimento a quanto disposto dalla LR 41/2018 e ss.mm.ii.
4. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da **pericolosità per alluvioni frequenti** (**P3**) o **poco frequenti** (**P2**) si fa riferimento a quanto indicato dalla LR 41/2018 e ss.mm.ii. agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.
5. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da **pericolosità per alluvioni frequenti** (**P3**) o **poco frequenti** (**P2**) si fa riferimento a quanto indicato dalla LR 41/2018 e ss.mm.ii. all'articolo 16, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.
6. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) sono quelle indicate dalla LR 41/2018 all'articolo 8, ed in particolare:

- opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (lett. a);
- opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. b);
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. c);
- interventi di difesa locale (lett. d), intendendo con essi l'installazione di porte o finestre a tenuta stagna, realizzazione di locali isolati idraulicamente o misure equivalenti.

7. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) all'interno di aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti sono dimensionate, ai sensi della LR 41/2018 e s.m.i., rispetto ai battenti duecentennali di cui alle relative carte del Piano

Strutturale, nonché alla classe di magnitudo idraulica di cui alle relative carte del Piano Strutturale.
8. Per le aree non interessate dai nuovi studi idrologico-idraulici valgono le condizioni di cui all'art. 18, comma 2, della LR 41/2018 e ss.mm.ii.
9. In alternativa, è redatto uno studio idrologico-idraulico di dettaglio sul reticolo idraulico interferente in coerenza con le metodologie adottate negli studi di supporto al Piano, mediante il quale definire battenti, velocità e magnitudo idraulica dell'area oggetto di intervento e conseguentemente dimensionare, secondo quanto previsto dalla LR 41/2018 nonché dal presente articolo, gli interventi di mitigazione idraulica eventualmente necessari.
10. In aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, in caso di interventi di sopraelevazione (lett. b o lett. c) o interventi di difesa locale (lett. d) per nuove costruzioni o interventi sul patrimonio edilizio esistente è applicato un franco di sicurezza minimo pari a 30 cm rispetto al massimo battente duecentennale di cui alle relative carte del Piano Strutturale, e/o risultante dagli eventuali nuovi studi idrologico-idraulici di cui al punto 3.
11. Nei casi in cui, per la fattibilità di interventi di nuova costruzione, sul patrimonio edilizio esistente o su infrastrutture lineare o a rete ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, si renda necessaria la realizzazione di opere di cui all'art. 8, c.1, lett. a), b) o c) della L.R. 41/2018 e s.m.i., fino alla avvenuta realizzazione di dette opere, con relativo collaudo, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità.

CAPO III – DISPOSIZIONI PROVENIENTI DAL PROCEDIMENTO DI VAS

Art. 121 Misure compensative e preventive

1. Le disposizioni in tema ambientale di cui ai commi seguenti si applicano agli interventi di qualsiasi natura che comportino la trasformazione dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Le disposizioni integrano quanto già prescritto in materia ambientale dalle norme del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Asciano e di Rapolano Terme, dalle normative dello Stato, della Regione Toscana e dagli atti pianificatori sovracomunali della Provincia di Siena, dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, dell'Autorità Idrica Toscana e dell'Ente Gestore dei Servizi Idrici Integrati, adeguandosi nel tempo alle eventuali modifiche e integrazioni.

2. Sistema aria

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Aumento delle emissioni in atmosfera	• Adottare misure per ridurre il traffico veicolare • Potenziare il trasporto collettivo e incentivarne il suo utilizzo • Promuovere e favorire la mobilità ciclabile e pedonale • Incentivare il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici • Incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili • Migliorare le dotazioni ambientali delle aree produttive • Disincentivare forme di riscaldamento domestico che utilizzino sistemi di combustione di legna in caminetti aperti e stufe tradizionali • Evitare l'inserimento di impianti con emissioni in atmosfera (ad esempio gli impianti a biomassa) in prossimità delle aree abitate, o quanto meno compensare tali nuove emissioni con la riduzione di altre (come quelle dovute agli impianti termici civili)

3. Sistema delle acque

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Aumento dei consumi idrici	• Sottoporre le trasformazioni che comportano incrementi dei prelievi idrici alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte del gestore; non saranno ammissibili le trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nel territorio di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale o superiore, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Pertanto l'opportunità di nuove previsioni edificatorie dovrà essere valutata in base all'effettiva disponibilità idrica, tenendo presente le varie zone di criticità individuate dall'Autorità di Bacino. Le ristrutturazioni, i recuperi, le trasformazioni edilizie e le attività similari dovranno essere attentamente valutate in rapporto all'eventuale incremento di approvvigionamento idrico indotto, specie se tali attività fossero previste in zone a ridotta disponibilità idrica. • Imporre obbligatoriamente per tutti gli interventi l'adozione di sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D. Lgs. 152/06. A tal fine si raccomanda di utilizzare scarichi di water a doppia pulsantiera e, quando possibile, inserire adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui. • Prevedere che la rete antincendio e quella di annaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile. • Prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali. • Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema.
Aumento del carico depurativo	• Concordare col gestore procedure di verifica puntuale dello stato di efficienza della rete fognaria e di risanamento dei tratti affetti da perdite. • Prevedere, nelle zone di nuova urbanizzazione e/o infrastrutturazione, sistemi di fognatura separata, fatto salvo quando vi siano giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali. • Ove le indagini geologiche rilevino punti di vulnerabilità degli acquiferi del sottosuolo si dovranno: - realizzare fognature e condotte a tenuta; - impermeabilizzare tutte le vasche interrate tramite doppia guaina impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazione del suolo e delle acque sotterranee. • In linea generale devono essere ritenute non ammissibili le trasformazioni che prevedano la realizzazione di insediamenti i

	cui reflui non siano collettabili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte a preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. • In caso di insediamenti o zone non serviti da pubblica fognatura, sarà necessario fare ricorso a sistemi di depurazione autonoma anche di tipo naturale e comunque caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico e elevati rendimenti depurativi, incentivando il ricorso a sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati. Il sistema di smaltimento dovrà essere altresì scelto nel rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità dei suoli. • Dovrà altresì essere valutata l'eventuale interferenza degli scarichi fuori fognatura con la risorsa idrica superficiale e sotterranea.

4. Sistema dei suoli

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Aumento del consumo di suolo	• Utilizzare materiali e superfici permeabili in modo da limitare l'impermeabilizzazione del suolo • Realizzare parcheggi e piazze, siano esse pubbliche o private, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo previa filtratura. • Ispirare la progettazione urbana al concetto di infrastruttura verde: per infrastruttura verde si intende una rete di spazi verdi di alta qualità e con altre caratteristiche ambientali attraverso cui è possibile mantenere o creare elementi paesaggistici, garantendo adeguati servizi di ecosistema. Nell'ambiente urbano, questo significa fornire spazi non impermeabilizzati che colleghino componenti di habitat (svariata vegetazione, stagni e suolo aperto e pulito), oltre a creare reti di habitat e nicchie ecologiche - Avviare campagne di comunicazione sulle funzioni del suolo e gli impatti delle aree di insediamento.
Presenza di aree soggette a bonifica	• Dare priorità, per quanto possibile, allo svolgimento di procedimenti volti alla caratterizzazione e alla bonifica delle aree soggette.
Eventuale presenza di aree di recupero contaminate da inquinanti	• In caso di recupero di patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione di aree dismesse i siti dovranno essere, ove ritenuto necessario, soggetti a preliminari verifiche ambientali, volti ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

In riferimento alla pericolosità geologica, geomorfologica, idraulica e sismica, si raccomanda che, per qualsiasi intervento da realizzarsi sul territorio comunale, siano verificate e rispettate le prescrizioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale e nel Piano Operativo.

5. Sistema energia

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Aumento dei consumi elettrici	• Subordinare qualunque trasformazione che comporti un incremento dei consumi all'adozione di idonee misure di contenimento sia di carattere gestionale che impiantistico-strutturale. • Utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali per ottenere il massimo risparmio di energia per ogni intervento rispetto alle costruzioni tradizionali. • Posizionare, per quanto possibile, i corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo fotovoltaico. • Diffondere nella popolazione le conoscenze necessarie per l'istallazione di impianti ad energia sostenibile e le pratiche virtuose di risparmio energetico. • Fare in modo che le zone commerciali e produttive tendano verso una propria autonomia energetica e, possibilmente, diventino anche produttrici di risorsa stessa tramite l'uso di tecnologie sostenibili. • Innalzare i livelli di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati. • Incrementare le aree verdi interne ai centri abitati e incentivare l'utilizzo di pavimentazioni fredde riflettenti (*cool pavements*) in modo da ridurre l'effetto isola di calore.

6. Inquinamento elettromagnetico

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Esposizione ai campi elettromagnetici	• Rispettare i limiti da previsti dalla normativa in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base • Prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei di elettrodotti o stazioni SRB se in prossimità di abitazioni • Prevedere l'eventuale trasferimento in luoghi idonei delle attività che comportano lunghi tempi d'esposizione ai campi elettromagnetici

7. Produzione di rifiuti

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Aumento della produzione di rifiuti	• Adottare sistemi di conferimento che facilitino la raccolta differenziata e permettano la riduzione dei rifiuti indifferenziati e l'aumento delle percentuali di recupero dei materiali.

	• Prevedere un progressivo sviluppo di nuove isole ecologiche dedicate alla raccolta differenziata. • Verificare ed eventualmente implementare la strutturazione del servizio di raccolta dei rifiuti urbani e speciali per far fronte ai nuovi carichi previsti. • Sostenere, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti, al loro riciclaggio e smaltimento. • Indirizzare le attività produttive, anche attraverso la promozione e l'incentivazione dei sistemi di certificazione ambientale e/o di accordi volontari, all'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti in linea con quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e/o al riciclaggio degli stessi, sia all'interno del ciclo produttivo che mediante conferimento al servizio di raccolta differenziata. • Utilizzare negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.

8. Inquinamento acustico

impatto sull'ambiente	*misure di mitigazione e/o compensazione*
Esposizione al rumore	• Attenersi alle indicazioni del Piano di Classificazione Acustica Comunale • Indirizzare la progettazione verso soluzioni atte a aumentare la qualità acustica delle nuove opere. Si ricorda come la qualità acustica dell'edificato non è data solamente dai requisiti passivi dei fabbricati (isolamento acustico) ma coinvolge anche l'organizzazione dell'edificato, la distribuzione dei volumi fra le diverse destinazioni d'uso, la geometria e la distanza degli edifici rispetto alle principali sorgenti di rumore, ecc..

PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO X - ALTRI PIANI E PROGRAMMI

CAPO I - PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 122 Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano

1. L'elaborato **Allegato A - Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano** è parte integrante del presente PO. Tale elaborato contiene il rilievo puntuale del livello di accessibilità delle strutture di uso pubblico, con riferimento alle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall'elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel DM 236/1989, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali. Sono compresi nel censimento:
   - gli edifici con funzioni sociali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
   - gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
   - gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art. 123 Programma e tipologia di intervento

1. Il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente PO individua le strategie di intervento per la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli "spazi urbani comuni" in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere 'puntuali', che l'Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori.
2. Per quanto riguarda gli interventi d'iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.
3. Gli interventi di carattere 'puntuale' necessari per l'implementazione dell'accessibilità degli edifici pubblici e ad uso pubblico presenti negli ambiti urbani di Rapolano Terme e di Serre di Rapolano sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:
   a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;
   a) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
   b) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
   c) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.
4. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di

collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

CAPO II – EDILIZIA SOCIALE

Art. 124 Disposizioni generali

1. Ai fini delle presenti Norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:
   - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
   - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del DM 22/4/2008;
   - a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
   - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
   - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art.63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui alle lettere a), b) e c) del comma 3 del citato art.63.

CAPO III - PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE

Art. 125 Disposizioni generali

1. Il Comune di Rapolano Terme esercita in forma associata con il Comune di Buonconvento ed il Comune di Monteroni d'Arbia la funzione fondamentale "attività in ambito comunale, di pianificazione di protezione civile e di coordinamento dei primi soccorsi". Il Piano Intercomunale di protezione civile è stato adottato con Del.CC n. 28/2019.
2. Le aree interessate da previsioni del Piano Comunale di Protezione Civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
   - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
   - interventi di nuova edificazione;
   - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
   - depositi di merci e materiali a cielo libero;
   - altre modifiche o trasformazioni in genere che possono pregiudicare o ridurre l'efficacia delle

previsioni contenute nel vigente Piano comunale di protezione civile.

4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

CAPO IV - SALVAGUARDIE E DEROGHE

Art. 126 Misure di salvaguardia

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo intercomunale, e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e su interventi soggetti a SCIA in contrasto con le previsioni contenute nel presente PO, in applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LR 65/2014.
2. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 1 non si applicano alla istanze in fase di perfezionamento del titolo abilitativo.
3. I permessi di costruire per i quali non siano stati iniziati i lavori, e questi comunque non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori, decadono alla data di entrata in vigore del presente PO qualora in contrasto con esso, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della LR 65/2014. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del presente PO.
4. Tra la data di adozione e la data di approvazione del PO possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 197 della LR 65/2014.
5. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal PO.

Art. 127 Potere di deroga

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo PO, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dall'art. 97 della LR 65/2014.