

Comune di Abbadia San Salvatore

Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DICEMBRE 2024

PIANO OPERATIVO

(Art. 95 della L.R. 65/2014)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sindaco

Niccolò Volpini

Ufficio di Piano

Antonio Petrucci - *Responsabile del Servizio edilizia e urbanistica*

Andrea Sabatini - *Responsabile del procedimento*

Sabrina Paradisi - *Garante dell'informazione e della partecipazione*

Progetto e

Procedura di VAS

Fabrizio Milesi

Aspetti del territorio fisico

Geoeco studio associato:

Roberto Neroni

Enrico Neroni



Studi idraulici

Andrea Sorbi

Niccolò Neroni

Aspetti archeologici

Archeòtipo Srl

Federico Salzotti

Stefano Bertoldi

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL PIANO OPERATIVO	6
Art. 1.Contenuti del Piano Operativo.....	6
Art. 2.Articolazioni del Piano Operativo	7
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	10
Art. 3.Modalità di attuazione del PO	10
Art. 4.Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi di riferimento	10
Art. 5.Tipologie di intervento. Definizioni	10
Art. 6.Categorie funzionali. Definizioni	13
CAPO III – TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO	15
Art. 7.Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici.....	15
Art. 8.Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	15
Art. 9.Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	17
Art. 10. Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici	19
Art. 11. Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica	21
CAPO IV – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	22
Art. 12. Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti del patrimonio territoriale	22
Art. 13. Disciplina paesaggistica	22
CAPO V – PREVENZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO	23
Art. 14. Potenziale archeologico	23
Art. 15. Fattibilità in relazione al potenziale archeologico	23
TITOLO II - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	25
CAPO I – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	25
Sez. I – Disciplina generale	25
Art. 16. Qualità del Territorio rurale	25
Art. 17. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)	26
Art. 18. Tipologie di intervento.....	26
Sez. II – Aree rurali	31
Art. 19. Aree agricole	31
Art. 20. Aree forestali.....	35
Art. 21. Aree perifluviali.....	38
Sez. III – Insedimenti del territorio rurale	40
Art. 22. Disciplina generale	40
Art. 23. Insedimenti di particolare valore storico-architettonico	43
Art. 24. Insedimenti di impianto storico	44

Art. 25. Insediamenti di impianto storico da recuperare	45
Art. 26. Insediamenti sparsi	45
Art. 27. Insediamenti periurbani	46
Art. 28. Insediamenti sottoposti a disciplina specifica	47
Art. 29. Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici	49
Sez. IV – Ambiti di pertinenza degli insediamenti	52
Art. 30. Ambiti di pertinenza del Centro storico	52
Art. 31. Ambiti periurbani	53
Sez. V – Aree a funzione non agricola	55
Art. 32. Insediamenti della Montagna	55
Art. 33. Insediamenti della Val di Paglia	56
Art. 34. Aree per impianti tecnologici e di servizio	57
Art. 35. Area “Le Lame”	58
Art. 36. Area camping	58
Sez. VI – Infrastrutture per la mobilità nel territorio rurale	59
Art. 37. Viabilità nel territorio rurale	59
Art. 38. Mobilità dolce nel territorio rurale	59
CAPO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO	61
Sez. I – Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista	61
Art. 39. Centro storico (A)	61
Art. 40. Tessuti urbani di impianto storico (A1)	63
Sez. II – Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista	65
Art. 41. Disposizioni generali	65
Art. 42. Tessuto a isolati chiusi o semichiusi (B1)	66
Art. 43. Tessuto a isolati aperti (B2)	67
Art. 44. Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata (B3)	67
Art. 45. Tessuto lineare (B4)	67
Art. 46. Tessuto sfrangiato (B5)	67
Sez. III – Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica	69
Art. 47. Aree a prevalente funzione artigianale (D1)	69
Art. 48. Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)	70
Art. 49. Aree a funzione turistico-ricettiva (D3)	71
Sez. IV – Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale	72
Art. 50. Aree per attrezzature di interesse pubblico (F1)	72
Art. 51. Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2)	72
Art. 52. Aree per impianti tecnologici e di servizio (F3)	72

Sez. V – Rete ecologica urbana	74
Art. 53. Disposizioni generali	74
Art. 54. Verde a fruizione pubblica (V1)	74
Art. 55. Verde pertinenziale (V2)	74
Art. 56. Verde di connessione ecologica (V3)	75
CAPO III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	77
Art. 57. Viabilità	77
Art. 58. Parcheggi	77
Art. 59. Mobilità dolce	78
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	79
CAPO I – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA (TP)	79
Art. 60. Interventi di iniziativa pubblica	79
CAPO II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA	80
Art. 61. Disciplina generale	80
Art. 62. Aree di riqualificazione (RQ)	80
Art. 63. Aree di trasformazione a destinazione specialistica (TS)	81
Art. 64. Aree di trasformazione a destinazione artigianale (TA)	81
Art. 65. Aree di trasformazione a destinazione residenziale (TR)	81
CAPO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATI DA ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	83
Art. 66. Interventi disciplinati da altri atti di governo di competenza comunale	83
Art. 67. Interventi disciplinati da altri atti di governo di competenza sovracomunale	83
TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI	84
Art. 68. Misure di salvaguardia	84
Art. 69. Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 ('Piano casa')	84
Art. 70. Installazione di volumi tecnici	84
Art. 71. Riduzioni degli oneri di urbanizzazione	85
Art. 72. Siti interessati da procedimento di bonifica	85

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL PIANO OPERATIVO

Art. 1. Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano Strutturale.
2. Il Piano Operativo contiene:
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, che individua e definisce:
 - le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - la disciplina del territorio rurale, in conformità con le disposizioni regionali vigenti;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili all'interno del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alla lett. b);
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, che individua e definisce:
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le relative modalità di attuazione;
 - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
 - l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - c) la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio.
3. Le previsioni del piano operativo sono supportate:
 - a) dalla ricognizione delle disposizioni del Piano Strutturale relative alla tutela e alla disciplina del patrimonio territoriale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
 - b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
 - c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
4. Il Piano Operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del Piano Strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche attraverso le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano e la valutazione degli effetti attesi in conseguenza della loro attuazione.
5. Le previsioni di cui al comma 2, lett. b), sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni stabilite dal Piano Strutturale.
6. Le previsioni del Piano Operativo e le relative norme di attuazione hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli e sono definite in coerenza con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale, conferendo efficacia applicativa alle relative direttive e prescrizioni.

7. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica illustrativa;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Allegato 1. Schede normative e di indirizzo progettuale;
 - Relazione Geologica;
 - Relazione archeologica.
 - Elaborati grafici:
 - TAV. PO1 - Beni paesaggistici e attestazioni archeologiche
 - TAV. PO2 - Carta del potenziale archeologico
 - TAV. PO3 - Disciplina del Territorio rurale
 - TAV. PO3.1 - Disciplina del Territorio rurale. Insedimenti della Montagna
 - TAV. PO3.2 - Disciplina del Territorio rurale. Insedimenti della Val di Paglia
 - TAV. PO4.1 - Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest
 - TAV. PO4.2 - Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est
 - TAV. G1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
 - TAV. G2 - Carta della pericolosità sismica di base
 - TAV. G3 - Carta della vulnerabilità sismica
 - TAV. G4 - Carta della esposizione sismica
 - TAV. G5 - Carta del rischio sismico
 - TAV. ID01 - Carta della aree esposte a rischio idraulico
 - Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), costituito dai seguenti elaborati:
 - All. A - Relazione illustrativa
 - All. B - Schede di analisi
 - TAV. 01 - Inquadramento edifici e spazi pubblici
 - TAV. 02 - Livelli di accessibilità
 - TAV. 03 - Programmazione degli interventi
8. Il Piano Operativo è assoggettato a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della L.R. 10/2010. I contenuti del relativo Rapporto ambientale costituiscono elemento costruttivo, valutativo, gestionale e di monitoraggio dei contenuti del Piano Operativo.

Art. 2. Articolazioni del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, opera la seguente ripartizione del territorio comunale:
 - a) Territorio urbanizzato: l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità comprendenti i lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
 - b) Territorio rurale: la porzione del territorio comunale non compresa nel territorio urbanizzato, che costituisce ambito di applicazione delle norme regionali vigenti in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali.
2. Il Piano Operativo individua, all'interno del Territorio urbanizzato, la seguente ripartizione in ambiti omogenei:
 - a) Tessuti insediativi storici, che comprendono:
 - Centro storico (A);
 - Tessuti urbani di impianto storico (A1).

- b) Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista, che comprendono:
 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (B1);
 - Tessuto ad isolati aperti (B2);
 - Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata (B3);
 - Tessuto lineare (B4);
 - Tessuto sfrangiato (B5).
 - c) Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica, che comprendono:
 - Aree a prevalente funzione artigianale (D1);
 - Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2);
 - Aree a funzione turistico-ricettiva (D3).
 - d) Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale, che comprende:
 - Aree per attrezzature di interesse comune (F1);
 - Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2);
 - Aree per impianti tecnologici e di servizio (F3).
 - e) Rete ecologica urbana, che comprende:
 - Verde a fruizione pubblica (V1);
 - Verde pertinenziale (V2);
 - Verde di connessione ecologica (V3).
 - f) Rete delle infrastrutture per la mobilità, che comprende:
 - Viabilità pubblica;
 - Parcheggi;
 - Mobilità dolce.
3. Il Piano Operativo individua, all'interno del Territorio rurale, la seguente ripartizione in ambiti omogenei:
- a) Aree rurali, che comprendono:
 - Aree agricole;
 - Aree forestali;
 - Aree perifluviali.
 - b) Insediami del territorio rurale, che comprendono:
 - Insediamenti di particolare valore storico-architettonico;
 - Insediamenti di impianto storico;
 - Insediamenti di impianto storico da recuperare;
 - Insediamenti sparsi;
 - Insediamenti periurbani;
 - Insediamenti sottoposti a disciplina specifica.
 - c) Ambiti di pertinenza degli insediamenti, che comprendono:
 - Ambiti di pertinenza del Centro storico;
 - Ambiti periurbani.
 - d) Aree a funzione non agricola, che comprendono:
 - Insediamenti della Montagna;
 - Insediamenti della Val di Paglia;
 - Aree per impianti tecnologici e di servizio;
 - Area "Le Lame";
 - Area camping.
 - e) Infrastrutture per la mobilità nel territorio rurale.
 - Viabilità nel territorio rurale;
 - Mobilità dolce nel territorio rurale.

4. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, individua le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Interventi di trasformazione di iniziativa pubblica (TP);
 - b) Aree di riqualificazione (RQ);
 - c) Aree di trasformazione a destinazione specialistica (TS);
 - d) Aree di trasformazione a destinazione artigianale (TA);
 - e) Aree di trasformazione a destinazione residenziale (TR);
5. Il Piano Operativo recepisce i seguenti Interventi di trasformazione disciplinati da altri atti di governo del territorio:
 - a) Piano attuativo di iniziativa pubblica - Ambito del Parco Museo minerario;
 - b) Progetto definitivo del nuovo plesso scolastico di via Amman;
 - c) Variante al RU approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 - Area D*A art. 72.3 NTA;
 - d) Autorizzazione unica nuovo impianto geotermico 'Val di Paglia'.
 - e) Autorizzazione integrata ambientale 'Discarica di Poggio alla Billa'.

CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 3. Modalità di attuazione del PO

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - a) Piani attuativi, da sottoporre all'approvazione dell'Amm. comunale;
 - b) Progetti Unitari Convenzionati (PUC), da sottoporre all'approvazione dell'Amm. comunale;
 - c) Interventi urbanistico-edilizi diretti, subordinati o meno alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, sulla base di specifico atto abilitativo;
 - d) Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).
2. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.
3. Tutti gli interventi suscettibili di determinare incrementi del volume edificato (VE) esistente alla data di adozione del Piano Operativo sono da considerarsi *una tantum*.

Art. 4. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi di riferimento

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'attuazione delle previsioni in esso contenute, utilizza i parametri urbanistici ed edilizi, le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni relative a elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, così come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione, a cui si fa diretto riferimento.
2. Il Piano Operativo utilizza, inoltre, le seguenti definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi:
 - a) *Unità abitativa*: unità immobiliare utilizzata a fini abitativi, ivi compresa la residenza rurale;
 - b) *Edificio/i principale/i*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d);
 - c) *Edificio originario*: fabbricato o complesso edilizio costituito da una o più unità abitative, con esclusione dei volumi di cui alla lettera d) e dei volumi di cui alla lettera e);
 - d) *Volumi secondari*: manufatti collocati in aderenza all'edificio principale o isolati all'interno del lotto urbanistico di riferimento; comprendono, oltre alle pertinenze propriamente dette, le volumetrie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio comunque individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive rispetto all'edificio principale di riferimento. Vi sono ricompresi i manufatti localizzati nel territorio rurale che, seppur utilizzati a fini abitativi, risultino gerarchicamente subalterni, per caratteristiche dimensionali e/o funzionali, all'edificio principale, quali manufatti destinati ad attività ricettiva extra-alberghiera, foresterie, dependance, ecc.
 - e) *Superfetazioni*: porzioni dell'edificio principale, utilizzate a fini abitativi, che risultino documentabili o comunque chiaramente distinguibili come aggiunte successive al suo completamento per differenti caratteristiche tipologiche, formali e/o costruttive.

Art. 5. Tipologie di intervento. Definizioni

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui al Titolo II delle presenti norme, e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui al Titolo III delle presenti norme, definisce le seguenti tipologie di intervento:

- a) **TUTELA:** Interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di manutenzione straordinaria intesi a garantire la sostanziale conservazione o il ripristino delle caratteristiche dell'intero organismo edilizio e di tutte le sue parti, nei loro aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti che li qualificano a livello architettonico o ambientale, nonché nei loro consolidati caratteri tipologici legati alle funzioni storiche che ne hanno caratterizzato nel tempo l'uso.
- Gli interventi di tutela sono finalizzati alla conservazione o al recupero dell'integrità materiale, dell'efficienza funzionale e dell'identità dell'organismo edilizio e delle sue parti, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.
- Gli interventi di tutela comprendono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibile con tali elementi e caratteri tipologici, anche attraverso l'adattamento degli altri elementi, considerando comunque eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia finalizzato alla salvaguardia o al ripristino della funzionalità dell'organismo edilizio. L'eventuale inserimento di elementi accessori o impianti richiesti dalle esigenze d'uso è ammesso purché non comporti alterazione degli elementi tipologici formali e strutturali oggetto di tutela.
- b) **CONSERVAZIONE:** Interventi intesi a garantire la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti. Vi sono ricompresi gli interventi di tutela di cui alla lett. a) e interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti nel rispetto della sagoma, senza incrementi volumetrici, con esclusione di interventi che comportino l'integrale demolizione del fabbricato.
- Comprendono interventi che prevedano incrementi della Superficie calpestabile (SCal), mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma, eseguiti con soluzioni progettuali e materiali coerenti con la tipologia e i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio oggetto dell'intervento.
- Sono fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Sono fatti salvi, inoltre, gli interventi di demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.
- c) **ADEGUAMENTO:** Interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato, eseguiti nel sostanziale rispetto delle sue caratteristiche morfotipologiche. Tali interventi possono prevedere incrementi di volumetria limitatamente ai seguenti interventi:
1. Tamponamento di logge, porticati o tettoie. Tali interventi, se realizzati su fronti prospettanti lo spazio pubblico, sono ammessi esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata.
 2. Tamponamento di balconi, esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera facciata, esclusi quelli non completamente coperti da un balcone soprastante o, per i balconi localizzati al piano sottotetto, da aggetti di gronda.
 3. Interventi che determinano modeste traslazioni degli elementi costitutivi dell'involucro edilizio, ivi compresi gli interventi di sopraelevazione della quota di gronda e/o di colmo fino a un massimo di cm 50, senza modifiche significative delle linee originarie di pendenza delle falde, esclusivamente a fronte di un progetto unitario che coinvolga l'intera copertura del fabbricato. Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del VE esistente alla data di adozione del PO.

4. Interventi di demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, con incremento volumetrico fino a un massimo del 10% del volume demolito.

Gli interventi di adeguamento possono comprendere, se espressamente specificato nelle presenti norme, interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti nel sostanziale rispetto delle caratteristiche morfotipologiche originarie, ammettendo esclusivamente modeste rotazioni o traslazioni dell'involucro edilizio e del sedime originari, senza incrementi dell'altezza massima (HMax). Tali interventi non potranno determinare incrementi superiori al 10% del VE esistente alla data di adozione del PO.

d) SOSTITUZIONE: Interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Gli interventi di sostituzione possono determinare, se espressamente specificato nelle presenti norme, incrementi della volumetria complessiva degli edifici.

e) AMPLIAMENTO: Interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti, comunque configurati, realizzati mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente.

Gli interventi di ampliamento, se espressamente specificato nelle presenti norme, possono comprendere la realizzazione di nuove volumetrie indipendenti o isolate all'interno del resede di riferimento.

2. RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI: in applicazione della L.R. 05/2010, negli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della legge citata (27 febbraio 2010), esclusivamente se espressamente specificato nelle presenti norme, sono consentiti interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle seguenti disposizioni:

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
2. L'altezza media interna netta dei vani recuperati, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non potrà essere inferiore a m 2,10 per gli spazi ad uso abitativo e a m 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non potrà essere inferiore a m 1,30 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. Sono fatti salvi i casi in cui tali spazi risultino essere in corrispondenza di fonti di luce diretta esistenti.
3. Nei vani recuperati, il rapporto aeroilluminante non potrà essere inferiore a un sedicesimo. Al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, è consentita la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari all'interno della superficie di copertura. Gli abbaini saranno del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono. I lucernari saranno realizzati a filo della falda escludendo in ogni caso l'installazione di vetrate di tipo specchiante. La superficie vetrata relativa a ciascun singolo manufatto non potrà essere superiore a mq 1,20.
4. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti non possono determinare un aumento delle unità immobiliari esistenti. I volumi recuperati non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovranno prevedere idonee opere di isolamento termico, in applicazione delle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Sono fatti salvi gli interventi di recupero relativi a sottotetti già conformi alla L. 10/1991.
6. Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti a SCIA, con esclusione degli interventi ricadenti all'interno delle Zone A e A1 di cui agli articoli 37 e 38, ovvero degli interventi che determinano mutamento della destinazione d'uso, che sono soggetti a permesso di costruire.
7. Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 183 della L.R. 65/2014.
3. Gli interventi di cui al presente articolo, salvo diverse specificazioni contenute nelle presenti norme, si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

Art. 6. Categorie funzionali. Definizioni

1. Le previsioni del Piano Operativo, in coerenza con le norme regionali vigenti, sono definite con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
 - a) Residenziale: comprende le civili abitazioni e i relativi accessori, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. Comprende, inoltre, le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite e disciplinate dal *Testo unico del sistema turistico regionale*. Sono esclusi gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali sono considerati a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.
 - a) Industriale e artigianale: comprende i luoghi prevalentemente destinati alla produzione industriale o artigianale di beni. Comprende, inoltre, le attività connesse alla produzione quali laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio, spazi di vendita dei beni prodotti, esclusivamente nei casi in cui la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita alla produzione.

Il PO definisce quali *attività artigianali compatibili con la residenza* le attività non ricomprese nell'*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*, svolte in locali di superficie non superiore a mq 300 e che non necessitino di specifiche autorizzazioni in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni in atmosfera, all'inquinamento acustico, allo smaltimento di acque reflue industriali.
 - b) Commerciale al dettaglio: comprende le strutture prevalentemente adibite alla vendita di prodotti destinati al consumatore finale, distinte in:
 8. esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq 300;
 9. medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 300 e non superiore a mq 1.500;
 10. grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 1.500 e non superiore a mq 15.000.
 - c) Turistico-ricettiva: comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, le strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva, così come definite e disciplinate dal *Testo unico del sistema turistico regionale*.

- d) Direzionale e di servizio: comprende attività direzionali svolte in strutture autonome quali sedi direttive e gestionali di agenzie e aziende private, fiere ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca. Comprende, inoltre:
11. attività di piccole dimensioni di servizio alla persona e alla residenza, svolte in singole unità immobiliari, anche integrate in edifici che comprendono altri usi e attività, quali studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti senza somministrazione degli stessi, box-office, agenzie di spettacolo e animazione, onoranze funebri, istituti di bellezza, centri wellness, parrucchieri, tatuatori e simili.
 12. centri civici e centri sociali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive.
 13. attività private erogatrici di servizi a carattere socio-sanitario;
 14. attività private per la formazione, la didattica e/o per servizi a carattere educativo.
- e) Commerciale all'ingrosso e depositi: comprende le attività di cui all'art. 4, lettera a), del D.Lgs. 31/03/1998, n.114 e i locali e le aree adibiti esclusivamente al deposito di merci e materiali.
- f) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: comprende le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.
2. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie di cui al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.
 3. Per Attività di interesse pubblico sono da intendersi quelle erogatrici di servizi quali scolastici e per la formazione, ospedalieri e socio-sanitari, religiosi, amministrativi, tecnologici e infrastrutturali, per la mobilità, lo spettacolo, lo sport, la cultura, il tempo libero, svolte direttamente da soggetti pubblici ovvero da altri soggetti in virtù di una convenzione o altro atto di asservimento stipulati con il soggetto pubblico.

CAPO III – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 7. Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici

1. Le previsioni del Piano Operativo relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono supportate dalla valutazione di fattibilità relativamente agli aspetti geologici, idraulici e sismici, in conformità ai criteri stabiliti dal DPGR 5R/2020.
2. Le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma 1 sono riportate nel documento *Schede normative e di indirizzo progettuale*, allegato alle presenti norme.
3. Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico sono subordinate alle prescrizioni relative alle corrispondenti classi di pericolosità, così come riportate negli elaborati del Piano Strutturale:
 - Carta della pericolosità geologica (Tavola G5);
 - Carta dei vincoli e della pericolosità idraulica (Tavole ID01, ID02, ID03 e ID04);
 - Carta della pericolosità sismica locale (Tavola G6).
4. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3, le aree classificate P4 dal Bacino del Tevere e PFME dal PAI Bacino Ombrone sono state equiparate alla pericolosità G.4 del DPGR 5/R/2020. Le aree classificate P3 dal Bacino del Tevere e PFE dal PAI Bacino Ombrone sono state equiparate alla pericolosità G.4 del DPGR 5/R/2020.
5. Resta fermo l'adeguamento automatico della disciplina di cui al presente Capo ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PO.

Art. 8. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** dovranno essere rispettati i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalle pianificazioni di bacino:
 - a) Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, dovranno risultare tali da:
 - a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - a.3) 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.
 - a bis) Nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete dovrà essere subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche dovranno risultare tali da:
 - a bis.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;

a bis.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;

a bis.3) consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

- b) 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 dovrà essere 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.

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata derivante da fenomeni di franosità attiva, gli indirizzi per gli strumenti di governo del territorio dovranno privilegiare la delocalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture presenti nelle aree in dissesto e incentivare l'attivazione di monitoraggio e di protezione civile.

Sono comunque ammessi:

- Interventi di consolidamento e sistemazione o bonifica dei fenomeni franosi e misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio;
- Interventi necessari alla manutenzione ed adeguamento di opere pubbliche e/o di interesse pubblico non delocalizzabili, purché realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e che non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle stesse opere di consolidamento;
- Interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume, superficie coperta e carico urbanistico e/o necessari per adeguamento igienico sanitario, sicurezza ed igiene sul lavoro, messa a norma sismica e superamento delle barriere architettoniche.

Non sono consentiti:

- Nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e previsioni di nuove aree destinate ad impianti.

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** dovranno rispettarsi 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 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:

- a.1) non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a.2) non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a.3) 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 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.

Per quanto riguarda la fattibilità per interventi ricadenti nella pericolosità DGPV G.3 dovrà essere valutata la compatibilità dell'intervento con lo specifico fenomeno geologico/geomorfologico segnalato. Estesi interventi, in particolare nell'ipotetico caso che ricadano a cavallo del limite di tale dissesto, potrebbero evidenziare problematiche particolari. In tali casi andrebbe valutata la tipologia fondazionale più adatta. Anche infrastrutture lineari o a rete potrebbero risultare sensibili a tale fenomeno. A puro titolo di esempio una ferrovia a cremagliera, una funicolare, un impianto di risalita o una condotta interrata di primaria importanza posta all'interno di tale area o a cavallo del limite potrebbe risultare sensibile a spostamenti relativi che si potrebbero sviluppare nel tempo.

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 ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Art. 9. Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

1. La fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata:
 - alle norme statali vigenti in materia di idraulica quale – in via indicativa e non esaustiva – il R.D. 523/1904;
 - alle norme e alla cartografia del PGRAAC;
 - alle norme regionali vigenti L.R. n. 41 del 24/07/18 e relativo Regolamento DPGR n. 5/R del 30/01/20.

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R.41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R.41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle fuori dal territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018.

Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive riportate all'interno delle schede di fattibilità, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di interesse (individuato ai sensi della LR 79/2012, e come aggiornato dai successivi decreti) è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati come previsto dall'art. 3 della L.R. 41/2018. Questa fascia,

oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

Per la costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati si dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena così come prescritto dalle NTC 2018.

Per la disciplina relativa ai tombamenti si rinvia a quanto stabilito dagli artt. 4 e 5 dalla LR 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvione e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.lgs. 49/2010. Modifiche alla LR 80/2015 e LR 60/2014".

Laddove la fattibilità dell'intervento edilizio venga attuata mediante le opere di cui alle lettere c) e d) comma 1, art. 8 L.R. 41/2018, la sicurezza idraulica dovrà essere conseguita nei confronti del livello di inondazione di riferimento prevedendo un franco di almeno 30 centimetri.

Si devono inoltre rispettare i seguenti indirizzi generali:

- restituire ai corsi d'acqua, anche se canalizzati, le funzioni di sistema naturale complesso e non considerarli come semplici collettori idraulici;
- garantire che le nuove localizzazioni insediative ed infrastrutturali nel fondovalle siano in sicurezza idraulica almeno per piene con tempo di ritorno duecentennale e relativo franco di sicurezza;
- favorire interventi di sistemazione idraulica, idraulico-agraria e idraulico-forestale finalizzati a contenere i picchi di piena, aumentando i tempi di corrivazione e riducendo il coefficiente di deflusso e la produzione di sedimenti;
- vietare interventi che possano arrecare danno alla qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei favorendone invece il miglioramento;
- favorire interventi volti all'adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua preferendone, ove possibile, la riapertura ovvero la delocalizzazione di strutture ed edifici che interferiscono con il corso d'acqua stesso. Nelle more della realizzazione di tali interventi per i corsi d'acqua tombati dovranno essere stabilite le misure di prevenzione volte a gestire le situazioni di rischio in relazione alle attività di cui al DPCM 27/02/04 (Piano di protezione civile).

Tutti gli interventi che direttamente o indirettamente vanno a modificare lo stato di efficienza del reticolo idraulico minore dovranno garantire un'efficacia almeno pari a quella posseduta dallo schema idraulico preesistente. In particolare:

- le superfici destinate ad attività agricola nelle aree pianeggianti sono da dotare di un'adeguata rete di fossi e capifossi allo scopo di aumentare la capacità d'invaso e di eliminare i fenomeni di ristagno;
- per gli interventi che vadano ad impermeabilizzare aree di estensione significativa sono da intraprendere studi idrologici e idraulici che dimostrino almeno l'invarianza idraulica dell'intervento rispetto all'assetto originario.

2. **Aree soggette ad alluvioni frequenti (P3):** aree interessate da allagamenti per eventi con $Tr \leq 50$ anni. Fuori dalle aree di dettaglio rientrano in tale categoria:

- La Fascia A dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- La pericolosità idraulica da alluvione elevata (P3) definita dall'Autorità Distretto Appennino Settentrionale.

Nelle aree soggette ad alluvioni frequenti:

- a) Sono da evitare le previsioni di:
- nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;

- nuovi impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
 - sottopassi e volumi interrati.
- b) Sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio, le previsioni di
- nuove infrastrutture e opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
 - nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione;
 - nuove edificazioni.
- c) Sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio le previsioni di interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) Sono da privilegiare le previsioni di trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, forestale, a parco e ricreativo – sportive.
3. **Aree soggette ad alluvioni poco frequenti (P2):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 50 <TR ≤ 200 anni. Fuori dalle aree di dettaglio rientrano in tale categoria:
- La pericolosità idraulica da alluvione media (P2) definita dall'Autorità Distretto Appennino Settentrionale.
 - Le aree di fondovalle cartograficamente individuate ovvero le aree per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- Nelle aree soggette ad alluvioni poco frequenti:
- e) Sono da subordinare, se non diversamente localizzabili, al rispetto delle condizioni di gestione del rischio, le previsioni di:
- nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
 - nuovi impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
 - sottopassi e volumi interrati
- f) Sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio le previsioni di:
- nuove infrastrutture e opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - interventi di ampliamento della rete infrastrutturale primaria, delle opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo 152/2006;
 - nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione;
 - nuove edificazioni.
- g) Sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, forestale, a parco e ricreativo – sportive.

Art. 10. Fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)**, dovranno essere rispettati i criteri generali di seguito indicati:

- 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);
 - 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 alle NTC 2018, punto 7.11.3.4).
2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, dovranno essere rispettati i criteri generali di seguito indicati:
- per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015, n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ";
 - 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 del DPGR 5R/2020, 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.
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 ad 1 hertz, 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.

Art. 11. Fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

1. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire la tutela qualitativa delle acque superficiali e sotterranee, contribuendo al mantenimento della risorsa idrica.
2. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:
 - La fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
 - La fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.
3. A tutti gli interventi ricadenti in aree sensibili di Classe 1 o Classe 2 definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Siena si applicano le limitazioni d'uso e le prescrizioni di cui all'art. 10.1.2 "Disciplina delle aree sensibili di Classe 1" o all'art. 10.1.3 "Disciplina delle aree sensibili di Classe 2" della Disciplina del PTCP.

CAPO IV – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Art. 12. Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti del patrimonio territoriale

1. Il Piano Operativo recepisce integralmente le disposizioni statutarie del Piano Strutturale, che costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per la definizione e l'attuazione delle previsioni di trasformazione ivi contenute. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle strategie definite dal Piano Strutturale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.
2. In coerenza con i contenuti di cui al comma 1, facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo:
 - Le disposizioni di tutela delle risorse ambientali di cui al Titolo II, Capo II, Sez. II;
 - Le condizioni di trasformabilità relative ai *Sistemi idrogeomorfologici*, di cui all'art. 26, comma 3.
 - Le condizioni di trasformabilità relative ai *Caratteri ecosistemici del paesaggio*, di cui all'art. 27, comma 3.
 - La coerenza con le direttive relative ai tessuti insediativi, di cui all'art 28, comma 3, e le direttive specifiche relative ai morfotipi presenti nel territorio urbanizzato, di cui all'art 28, comma 4.
 - Le condizioni di trasformabilità relative ai *Morfotipi rurali*, di cui all'art. 29, comma 3.
 - Le disposizioni di tutela delle *Componenti identitarie del patrimonio territoriale comunale*, di cui al Titolo II, Capo II, Sez. V.

Art. 13. Disciplina paesaggistica

1. Il Piano Operativo concorre alla tutela del paesaggio, attraverso la conformazione dei suoi contenuti alla disciplina di cui al PIT con valore di piano paesaggistico, recependo integralmente la disciplina paesaggistica del Piano Strutturale e assicurando la coerenza degli interventi di gestione e trasformazione con le disposizioni ivi contenute.
2. In coerenza con i contenuti di cui al comma 1, facendo riferimento alle disposizioni di cui alla *Disciplina di Piano* del Piano Strutturale, costituiscono riferimento prescrittivo per gli interventi suscettibili di interessare i beni paesaggistici presenti nel territorio comunale:
 - Le condizioni e prescrizioni di tutela degli *Immobili e aree di interesse pubblico* di cui all'art. 31.
 - Le condizioni e prescrizioni di tutela delle *Aree tutelate per legge* di cui all'art. 32.

CAPO V – PREVENZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Art. 14. Potenziale archeologico

1. Il Piano Operativo, ai fini della prevenzione del rischio archeologico, classifica il territorio comunale in relazione alla potenzialità archeologica, così come riportato nella TAV. PO2 - Carta del potenziale archeologico:
 - Potenziale non classificato: aree prive di dati su eventuali presenze archeologiche, dove l'assenza di dati potrebbe essere tanto effettiva quanto invece legata alla mancanza di diagnostica archeologica, con conseguente impossibilità di verificare i contesti.
 - Potenziale non valutabile: aree potenzialmente interessate da interventi edilizi prive di attestazioni archeologiche documentabili.
 - Potenziale medio: aree che presentano depositi archeologici mediamente rilevanti per tipologia (aree di frequentazione, non meglio identificabili o caratterizzabili), per reperti recuperati (scarse restituzioni o materiali sporadici), per condizioni non ottimali di conservazione del deposito nel sottosuolo e per una limitata area di impatto delle presenze archeologiche rispetto al territorio circostante.
 - Potenziale medio: aree che presentano depositi archeologici altamente rilevanti per tipologia (categorie insediative ben riconoscibili o strutturate), per reperti recuperati (alta densità di restituzione e concentrazioni di materiali precisamente definite e individuabili), per buone condizioni di conservazione del deposito nel sottosuolo e per una relativamente ampia area di impatto delle presenze archeologiche rispetto al territorio circostante. Rientrano all'interno di questa categoria anche le aree per le quali sono segnalate evidenze monumentali: centri insediativi, religiosi o fortificati, aree sepolcrali con presenza di elementi architettonici e/o strutture ipogee, ecc.

Art. 15. Fattibilità in relazione al potenziale archeologico

1. Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo sono disciplinate dal Codice degli Appalti D.lgs. 36/2023 e sono sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.lgs. 36/2023 (all. 1.8) e dell'art. 28 del D.Lgs. 42/2004. Tali prescrizioni si applicano in tutto il territorio comunale.
2. La realizzazione di interventi di iniziativa privata è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - Per le opere che interessino il sottosuolo e che ricadono nelle Aree di potenziale archeologico non classificato, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
 - Per le opere che interessino il sottosuolo e che ricadono nelle Aree di potenziale archeologico non valutabile, dovrà essere data comunicazione di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, al fine di consentire le attività ispettive di competenza.

- Le opere che interessino il sottosuolo e che ricadono nelle Aree di potenziale archeologico medio, dovranno essere sottoposte all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, mediante la presentazione del progetto o di uno stralcio di esso, almeno 30 gg. prima dalla data di inizio lavori, per le valutazioni di competenza al fine di richiedere l'eventuale attivazione dell'assistenza archeologica in corso d'opera o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive.
- Le opere che interessino il sottosuolo e che ricadono nelle Aree di potenziale archeologico medio, dovranno essere sottoposte all'approvazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, mediante la presentazione del progetto o di uno stralcio di esso, almeno 30 gg. prima dalla data di inizio lavori, per le valutazioni di competenza al fine di richiedere l'eventuale attivazione dell'assistenza archeologica in corso d'opera o l'esecuzione preventiva di indagini archeologiche non invasive o di saggi o trincee preventive.

TITOLO II - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CAPO I – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Sez. I – Disciplina generale

Art. 16. Qualità del Territorio rurale

1. Il Piano Operativo, in coerenza con le vigenti normative regionali e con i contenuti del Piano Strutturale, riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva e persegue la qualità del territorio rurale e il contenimento del consumo di suolo agricolo, con riferimento ai seguenti obiettivi specifici:
 - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
 - consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
 - mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
 - recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
 - assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
2. Il Piano Operativo recepisce le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale, così come definite dal Piano Strutturale:
 - a) azioni finalizzate al restauro e/o al ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.) e degli elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi;
 - b) azioni finalizzate ad assicurare la stabilità e a ridurre significativamente l'erosione nei versanti più acclivi, attraverso l'impiego di colture stabilizzanti;
 - c) azioni finalizzate a favorire lo sviluppo, in termini di estensione, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità;
 - d) azioni finalizzate alla manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
 - e) azioni finalizzate alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, quali:
 - eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
 - soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
 - intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
 - tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
 - verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno o altri materiali che ne riproducano i caratteri estetici;
 - ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
 - sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi vegetali costituite da specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto;
 - miglioramento dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui;

- contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- contenimento dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra;
- realizzazione di schermature vegetali costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto.

Art. 17. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

1. Il PAPMAA è lo strumento con il quale l'azienda agricola, in conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale, descrive la situazione attuale, individua gli obiettivi economici e strutturali e definisce gli interventi agronomici, ambientali ed edilizi necessari alle esigenze di impresa, nonché le fasi ed i tempi di realizzazione degli stessi, e costituisce condizione preliminare per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
2. I contenuti, le condizioni e l'iter procedimentale del PAPMAA, ivi compresi i relativi adempimenti, sono disciplinati dalle norme e regolamenti regionali vigenti, a cui si fa diretto riferimento.
3. Oltre ai contenuti di cui al comma 2, il PAPMAA dovrà riportare una descrizione delle azioni di miglioramento paesistico e ambientale previste, in coerenza con le disposizioni di cui al presente Capo.
4. Salvo diverse disposizioni del PTC, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire, mediante PAPMAA, la costruzione di nuovi edifici rurali o il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono le seguenti:

- 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

5. Il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo nei seguenti casi:
 - Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo che configurino la costituzione di più di una singola unità abitativa;
 - Interventi che determinano la costituzione di nuovo volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 1.000;
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;
 - Realizzazione di impianti tecnologici a servizio delle attività produttive agricole che, per caratteristiche funzionali e dimensionali, prefigurino caratteri di eccezionalità in relazione al contesto paesaggistico-territoriale di riferimento. Tali impianti dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui all'art. 34.

Art. 18. Tipologie di intervento

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente Capo, individua le seguenti tipologie di intervento:

- Costruzione di nuovi edifici rurali;
- Installazione di manufatti aziendali temporanei;
- Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;
- Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici;
- Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici;

2. Costruzione di nuovi edifici rurali

Il Piano Operativo, ai fini dell'attuazione della disciplina di cui al presente Capo, distingue i seguenti casi di costruzione di nuovi edifici rurali:

- a) Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA.
- b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA.
- c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:
 1. Installazione di manufatti aziendali diversi da quelli di cui alla lettera b), che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, riferibili alle seguenti fattispecie:
 - silos;
 - tettoie;
 - concimaie, basamenti o platee;
 - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
 - serre fisse;
 - volumi tecnici ed altri impianti;
 - manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui, con dimensioni massime non superiori a 80 metri quadrati di superficie calpestabile complessiva per azienda;
 - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
 - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
 - strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.
 2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale. Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione comunque necessarie per la costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non potranno essere inferiori al 50% di quelle indicate all'art. 17, comma 4.
 3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 17, comma 4, consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
 - allevamento intensivo di bestiame;
 - trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - acquacoltura;
 - allevamento di fauna selvatica;
 - cinotecnica;
 - allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
 - allevamento di equidi.

Gli annessi agricoli stabili di cui alle lettere b) e c) sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, di norma privi di dotazioni che consentano la permanenza continuativa di persone. Sono fatti salvi i casi relativi a spazi di esposizione e vendita dei prodotti aziendali o altre attività che prevedano la permanenza continuativa di persone, la cui ammissibilità è limitata a comprovate esigenze aziendali, ove sia dimostrata l'impossibilità di una loro localizzazione all'interno di edifici esistenti. Tali annessi non sono in ogni caso configurabili come residenze o luoghi di ricreazione, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione, ancorché saltuaria o temporanea, a fini abitativi.

3. Installazione di manufatti aziendali temporanei

L'installazione di manufatti e/o serre a carattere temporaneo, nei casi ammessi dalle presenti norme e fatte salve ulteriori disposizioni ivi contenute, è consentita agli imprenditori agricoli alle seguenti condizioni:

- siano realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie;
- non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.

Ferme restando le suddette condizioni, l'installazione di serre temporanee è consentita alle seguenti condizioni:

- l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- la localizzazione garantisca una distanza opportuna dalle abitazioni, comunque non inferiore a 10 metri; questa distanza è riducibile fino a un minimo di 5 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore; in tal caso la serra non potrà avere alcuna apertura sul lato prospiciente l'abitazione;
- la localizzazione garantisca il rispetto delle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal vigente codice della strada;
- per le serre con altezza massima al culmine inferiore a metri 5, sia garantita una distanza minima dal confine non superiore a 3 metri; questa distanza è riducibile fino a un minimo di 1,5 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore. Per le serre con altezza massima al culmine superiore a metri 5, la distanza minima dal confine è fissata in 5 metri, riducibile fino a 3 metri nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una distanza maggiore.

L'installazione per periodi non superiori a due anni dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata, previa comunicazione allo sportello unico del Comune, quale attività di edilizia libera ai sensi delle normative vigenti. La relativa comunicazione dovrà riportare:

- una descrizione del manufatto, con indicazione dell'ubicazione e dei riferimenti catastali;
- i dati relativi al sottoscrittore della domanda: proprietario o avente titolo;
- la dichiarazione che i manufatti non ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico o, in caso contrario, gli estremi dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata;
- la data di installazione del manufatto e la data di rimozione prevista, con l'impegno al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

Alla comunicazione sono allegati:

- cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:10.000 con la localizzazione dell'area interessata dal manufatto nell'ambito della superficie dell'azienda;
- relazione, eventualmente corredata da specifici elaborati grafici, contenente in particolare: una esposizione delle esigenze produttive, l'indicazione della superficie agricola totale interessata, documentazione fotografica dell'area interessata, gli schemi grafici, le dimensioni e i materiali del

manufatto nonché, per le serre temporanee, la dimostrazione del rispetto delle distanze minime di cui al comma 2.

L'installazione per periodi superiori a due anni dei manufatti e delle serre di cui al presente comma è realizzabile mediante SCIA, da presentare allo sportello unico del comune. In questo caso, l'impegno alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi è da riferirsi alla cessazione della necessità di utilizzo del manufatto stesso. Oltre a quanto previsto dal comma 3, la SCIA dovrà riportare una dichiarazione asseverata in ordine al rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme.

4. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie

La realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi necessari all'esercizio dell'attività agricola amatoriale e/o al ricovero di animali domestici, nonché i manufatti destinati a esigenze venatorie è ammessa esclusivamente nei casi espressamente indicati nella disciplina di cui al presente Capo, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi definite, fermo restando il rispetto delle vigenti norme e regolamenti regionali vigenti.

I manufatti di cui al presente comma:

- sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri anche tradizionali tipici della zona;
- sono semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie;
- sono sprovvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- sono realizzati rispettando la distanza di 3 metri dal confine, nel rispetto delle distanze minime dalle strade pubbliche previste dal vigente codice della strada.

La realizzazione di manufatti di cui al presente comma è soggetta a permesso di costruire. I manufatti di cui al presente comma non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola, ovvero al cessare delle esigenze di ricovero degli animali o alla scadenza dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso ogni ATC.

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

Il Piano Operativo, ai fini della definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, prende a riferimento le tipologie di intervento definite all'art. 5 delle presenti norme, distinguendo i seguenti casi:

- Interventi attuati mediante PAPMAA;
- Interventi attuati in assenza di PAPMAA.

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

Il Piano Operativo, ai fini della definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, prende a riferimento le tipologie di intervento definite all'art. 5 delle presenti norme.

Il Piano Operativo definisce gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 79 della L.R. 65/2014.

7. Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.

Il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici non più utilizzati a fini agricoli è ammessa esclusivamente per gli edifici rurali la cui realizzazione sia stata avviata antecedentemente al 15 aprile 2007, fatte salve le eventuali condizioni e/o limitazioni stabilite dagli atti d'obbligo.

Ferme restando le condizioni sopradescritte, è consentito alle aziende agricole, previa approvazione del programma aziendale, il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle di cui all'art. 24, comma 4 delle presenti norme.

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono consentiti previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente, che dovrà definire:

- il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza di cui all'art. 31, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, attribuendo una specifica area di pertinenza a ciascun edificio o unità immobiliare interessati;
- gli interventi di sistemazione ambientale previsti all'interno delle aree di cui sopra, compreso l'impegno alla loro realizzazione sulla base di idonee garanzie.

Nei casi di aree di pertinenza di dimensioni inferiori a un ettaro, in luogo dell'atto d'obbligo di cui al comma 3 sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune. Sono comunque da prevedersi interventi di sistemazione, estesi all'intera area individuata, coerenti con le disposizioni di cui all'art. 31.

Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, nei casi ammessi dalle presenti norme, sono necessariamente coerenti con le disposizioni di cui agli artt. 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014 e con il Regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della stessa L.R. 65/2014.

8. Non è consentita in ogni caso la costituzione di nuove unità abitative con SE inferiore a mq 50, ivi comprese quelle derivanti dal frazionamento di unità abitative esistenti.

Sez. II – Aree rurali

Art. 19. Aree agricole

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo, riconosciute quali componenti di caratterizzazione paesaggistica e ambientale, tutti gli interventi sono eseguiti nel rispetto delle norme statutarie del PS, assicurando la persistenza del tradizionale rapporto positivo tra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio e dell'ambiente e concorrendo alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

2. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sono consentite le seguenti attività:

- attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge;
- attività agricole esercitate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi legati a esigenze di Protezione Civile;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrato;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
- realizzazione di manufatti di servizio alle reti tecnologiche.

3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

1. Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle condizioni previste dalle normative regionali vigenti.

Sono fatti salvi i casi di aziende agricole dove non siano ricompresi insediamenti individuati dal PO, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dalle normative vigenti e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale.

La superficie massima di ogni unità abitativa non potrà essere superiore a mq 120 di SE.

2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:

a) Installazione, da parte dell'imprenditore agricolo, di manufatti aziendali di cui all'art 18, comma 2, lett, c), punto 1, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.

b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art 18, comma 2, lett, c), punto 2, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni e limitazioni di cui alle norme e regolamenti regionali vigenti e dei seguenti parametri dimensionali:

- Altezza massima (Hmax) = metri 4,50, fatte salve comprovate esigenze di altezze superiori.

- Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 30
 - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 40
 - per fondi con superficie compresa tra 2ha e 5ha: mq 60
 - per fondi con superficie > 5ha: mq 80
- c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 18, comma 2, lett. c), punto 3, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del sistema degli insediamenti del territorio rurale, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. Le dimensioni di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle effettive esigenze, che dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.
Eventuali interventi che prevedano la realizzazione di volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 800 sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico Piano attuativo.

4. Installazione di manufatti aziendali temporanei:

- a) serre temporanee, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18, comma 3;
- b) altri manufatti non assimilabili alle serre, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 18, comma 3 e dei parametri dimensionali di cui al comma 3, lett. b) del presente articolo.

5. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18, comma 4, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo:

- a) manufatti destinati al rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 2ha: mq 20
 - per fondi con superficie > 2ha: mq 30
- b) manufatti destinati al ricovero di animali domestici, diversi da quelli di cui alla lettera c), nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Superficie massima dello spazio recintato: mq 30, con recinzione metallica dotata di schermature vegetali per limitarne l'impatto visivo, realizzata con sostegni in legno o ferro verniciato di altezza massima non superiore a m. 1,80, con possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
 - Superficie coperta (SC) massima: mq 15, comunque non superiore al 50% dello spazio recintato.
- c) box per cavalli, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima: mq 30Contestualmente, è ammessa la realizzazione di un manufatto a servizio dei box per un SC massima non superiore a mq 20.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente punto non è cumulabile sullo stesso fondo agricolo.

4. Gli interventi che prevedono la costruzione di nuovi fabbricati rurali, di cui al comma 3, punti da 1 a 3, sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di

sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo di norma localizzazioni in aree di crinale. Saranno da prediligersi localizzazioni il più possibile defilate in relazione ai punti di vista principali, sfruttando la eventuale presenza di colture, filari di alberi, siepi o arbusteti, ovvero ricorrendo alla realizzazione di opportune schermature vegetali di nuovo impianto, quali filari alberati, siepi, pergolati, piante rampicanti, costituite da specie locali o compatibili con il contesto. Sono comunque da privilegiarsi localizzazioni contigue a manufatti rurali esistenti, ove presenti, perseguendo un'aggregazione significativa con gli stessi.

- Siano realizzati assicurando un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico e, limitatamente agli annessi agricoli, siano realizzati privilegiando il ricorso a tecniche e materiali che favoriscano la reversibilità dell'installazione.
- I nuovi edifici destinati all'uso abitativo siano dotati di coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. Il disegno dei prospetti sarà improntato alla massima integrazione con il contesto, in relazione ai caratteri tipologici e architettonici, al disegno dei prospetti e alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne. Sono da evitarsi aperture ad arco e il ricorso ad elementi decorativi realizzati in laterizio o in cemento armato a vista, prediligendo l'utilizzo di semplici cornici e elementi marcapiano realizzati in pietra locale.

Tutti i progetti sono supportati da studi di inserimento paesaggistico, con particolare riferimento ai *tracciati panoramici* individuati dal PS, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento, escludendo qualsiasi interferenza negativa e/o limitazione in riferimento alle visuali panoramiche.

Tutti i progetti sono supportati da analisi dello stato di fatto delle aree destinate alle nuove costruzioni, finalizzate all'individuazione di specifiche azioni di miglioramento paesistico e ambientale da mettere in atto contestualmente agli interventi previsti, con riferimento ai contenuti di cui all'art. 22, comma 2.

Gli interventi non dovranno determinare in ogni caso:

- riduzioni della funzionalità della rete scolante, o influire negativamente sul sistema delle acque superficiali e, in generale, sulle condizioni idrogeologiche del sito;
 - riduzione della dotazione di elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.
5. La realizzazione nuovi edifici ad uso abitativo non è ammessa all'interno degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, lett. c) del D. lgs. 42/2004. All'interno di tali ambiti la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili è ammessa esclusivamente a fronte di casi comprovati di impossibilità di una loro localizzazione in altro luogo, a condizione che non si determinino in ogni caso alterazioni negative della qualità percettiva dei luoghi e dell'accessibilità e fruibilità delle rive, interruzioni della continuità ecologica o riduzioni della qualità e consistenza della vegetazione riparia.
 6. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o di SOSTITUZIONE con incremento volumetrico fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo, finalizzati al miglioramento degli standard qualitativi dei fabbricati in termini di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Sono consentiti, inoltre, interventi di AMPLIAMENTO, commisurati alle esigenze dell'azienda agricola, esclusivamente mediante approvazione del PAPMAA.

Gli interventi che determinano il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati, nei casi ammessi dalle norme regionali vigenti, sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici.

7. Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi *una tantum* di AMPLIAMENTO, finalizzati alla riqualificazione dei fabbricati, anche attraverso la loro integrale demolizione, e delle relative pertinenze:

- incremento fino al 20% della SE per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO superiore a mq 50. In caso di integrale demolizione dei fabbricati esistenti, la SC non potrà comunque essere superiore a mq 80.
- incremento fino al 50% della SE per i fabbricati con SE legittima esistente alla data di adozione del PO inferiore a mq 50, con SC comunque non superiore a mq 60. Nei casi di fabbricati con SE inferiore a mq 20 e superiore a mq 10, è ammesso il conseguimento di una SC non superiore a mq 30. Nei casi di fabbricati con SE inferiore a mq 10, è ammesso il conseguimento di una SC non superiore a mq 20.

I nuovi fabbricati potranno essere destinati a ricovero delle auto o altri macchinari agricoli, al rimessaggio di prodotti, attrezzi, e/o a altre attività di servizio allo svolgimento di attività agricole amatoriali, comunque privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

Nei casi di interventi che prevedono l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti, i nuovi fabbricati non potranno avere un'altezza massima superiore a m 4,00, saranno realizzati in legno o in muratura, rispettando la distanza di m 5 dai confini salvo diverso accordo fra proprietari, con planimetria quadrangolare, tetto a una o due falde con manto di copertura in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico e localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, escludendo localizzazioni in aree di crinale. I progetti sono corredati da elaborati utili a verificare il corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera proprietà. Gli interventi non dovranno determinare in ogni caso:

- incrementi significativi dei livelli di permeabilità dei suoli;
- riduzioni della funzionalità della rete scolante, o influire negativamente sul sistema delle acque superficiali e, in generale, sulle condizioni idrogeologiche del sito;
- riduzione della dotazione di elementi vegetazionali lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e i confini dei campi, delle aree coperte da vegetazione ripariale e/o di altre aree non produttive caratterizzate da prevalente naturalità.

8. Il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle *Aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali*, riportate con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - Disciplina del territorio rurale. All'interno di tali aree l'attuazione di interventi ammessi ai sensi della disciplina di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- siano conservate o ripristinate le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, rete scolante, ecc.)
- sia tutelata o ripristinata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- siano limitati allo stretto necessario i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti).

Sono comunque da escludersi interventi che determinino una semplificazione significativa della tessitura agraria e/o una riduzione della consistenza complessiva degli elementi non strettamente produttivi quali siepi, filari alberati, alberi isolati, formazioni riparie, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua.

Art. 20. Aree forestali

1. Le aree forestali, individuate con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del territorio rurale*, comprendono le aree costituite prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali: boschi, macchie e cespuglieti; formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi; aree calanchive, formazioni rocciose; arbusteti e aree a pascolo naturale; vi sono ricompresi i castagneti da frutto, gli impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo, tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al rispetto delle condizioni e prescrizioni di cui all'art. 32, comma 4 della *Disciplina di Piano* del PS e alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, con le modalità e gli adempimenti previsti ai sensi delle normative vigenti.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sono consentite le seguenti attività:
 - governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
 - raccolta dei prodotti del sottobosco, nei limiti e nelle forme di cui alla normativa vigente;
 - azioni di riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
 - opere di servizio forestale e di prevenzione dagli incendi;
 - recupero delle aree percorse dal fuoco;
 - opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
 - rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
 - allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico;
 - attività legate all'escursionismo, alla ricreatività e al tempo libero;
 - attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
 - prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
 - manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
 - attività agricole e selvicolturali, nei limiti e nelle forme di cui alle normative vigenti.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di impianti a rete per il teleriscaldamento;
- realizzazione di manufatti di servizio alle reti infrastrutturali, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che non comportino modifiche significative della dotazione boschiva;

- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti di telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili e non comportino modifiche significative della dotazione boschiva.
5. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:
1. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, esclusivamente se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno delle aree di cui al presente articolo, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.
 2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di castagneti da frutto o altre aree destinate ad attività di arboricoltura da legno o silvicoltura che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 17 comma 4, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione e a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza dell'edificio (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 15
 - per fondi con superficie compresa tra 1ha e 2ha: mq 20
 - per fondi con superficie compresa tra 2ha e 5ha: mq 30
 - per fondi con superficie > 5ha: mq 40
 - b) manufatti necessari alla conduzione, da parte dell'imprenditore agricolo, di allevamenti di fauna selvatica, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20 per allevamento, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo.
 - c) manufatti necessari per il ritrovo e l'organizzazione delle attività venatorie, realizzati da cacciatori in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, nel rispetto dei limiti e condizioni disposte dalle stesse normative, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 20.
- Tutti gli interventi devono comunque essere commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.
3. Installazione di manufatti aziendali temporanei, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 18, comma 3 e delle condizioni e parametri dimensionali di cui al punto 2.
 4. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, se realizzati in legno e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie, esclusivamente se necessari alla conduzione di castagneti da frutto o altre attività di governo del bosco, a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo, per una Superficie coperta (SC) non superiore a mq 15 e altezza massima non superiore a m 3,50.
6. I manufatti di cui al comma 5, ove ne sussistano le condizioni di ammissibilità, sono realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- Siano localizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti, senza determinare modifiche significative della dotazione boschiva, escludendo localizzazioni in aree di crinale.
 - Non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

- I manufatti stabili di cui ai punti 1 e 2 del comma 5 siano realizzati preferibilmente in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, con copertura a una o due falde, o a padiglione, con manto in laterizio o altri materiali che ne riproducano l'effetto materico. Sono ammesse soluzioni costruttive realizzate in muratura, con materiali e finiture riconducibili alla tradizione locale, se finalizzate al conseguimento di una migliore integrazione con il contesto di riferimento.

I progetti sono accompagnati da studi di inserimento paesaggistico, con particolare riferimento ai *tracciati panoramici* individuati dal PS, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

- La realizzazione di manufatti stabili di cui ai punti 1 e 2 del comma non è ammessa all'interno degli ambiti sottoposti a vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D. lgs. 42/2004.

7. Sui fabbricati legittimi a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi, in assenza di PAPMAA, interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, con incremento volumetrico fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo, anche con integrale demolizione e contestuale ricostruzione, finalizzati al miglioramento della funzionalità e della compatibilità paesaggistica dei fabbricati, escludendo interventi che determinino l'abbattimento di alberature di alto fusto. In caso di trasferimento delle volumetrie demolite in altra localizzazione è prescritto il ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.

Sono inoltre ammessi interventi di AMPLIAMENTO comunque configurati, previa presentazione del PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative, se strettamente necessari allo svolgimento di attività agricole condotte prevalentemente all'interno delle aree di cui al presente articolo; i progetti sono accompagnati da studi di inserimento paesaggistico che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

Gli interventi che determinano il mutamento della destinazione agricola dei fabbricati sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici. Sono inoltre ammessi interventi di integrale demolizione e contestuale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente con localizzazione dei volumi ricostruiti in aree diverse da quelle di cui al presente articolo, nei casi ammessi dalle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.

8. Sui fabbricati legittimi a destinazione non agricola esistenti alla data di adozione del PO all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici. Sono inoltre consentiti interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, esclusivamente con localizzazione dei volumi ricostruiti in aree diverse da quelle di cui al presente articolo, nei casi ammessi dalle presenti norme, con contestuale obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione delle aree precedentemente occupate.

9. Il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle *Aree boscate di rilevante valore naturalistico e paesaggistico* che caratterizzano figurativamente il territorio comunale, riportate con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del territorio rurale*.

All'interno di tali aree gli interventi ammessi ai sensi della disciplina di cui al presente articolo assicurano la coerenza con le specifiche misure di conservazione previste per la ZSC *Cono vulcanico del Monte Amiata*, anche in ambiti ricadenti all'esterno dell'area protetta. Non sono comunque ammessi interventi che possano alterare o compromettere i processi morfoevolutivi delle aree boscate, ovvero comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici ed estetico-percettivi.

10. Il Piano Operativo recepisce dal PS la perimetrazione delle *Radure presenti all'interno della matrice forestale*, riportate con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del territorio rurale*. All'interno di tali aree gli interventi ammessi ai sensi della disciplina di cui al presente articolo assicurano la coerenza con le specifiche misure di conservazione previste per la ZSC *Cono vulcanico del Monte Amiata*, anche in ambiti ricadenti all'esterno dell'area protetta. Non sono comunque ammessi interventi suscettibili di compromettere l'integrità di tali aree.
11. Il Piano Operativo definisce le seguenti azioni di mitigazione e/o compensazione da attuarsi contestualmente agli interventi ammessi all'interno delle aree forestali in relazione alle caratteristiche di tali interventi e del contesto interessato:
- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
 - Miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati.
 - Recupero dei castagneti da frutto non più utilizzati.
 - Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.
 - Limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare Robinia pseudoacacia).
 - Adozione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.
 - Miglioramento delle fasce marginali del bosco, attraverso interventi di impianto di specie arboree e arbustive finalizzati alla costituzione di ambienti di transizione con successione, dall'esterno all'interno, di strati erbacei, arbustivi bassi, arbustivi alti, arborei.
 - Interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico minore atti a favorire la formazione o l'infoltimento della vegetazione ripariale mediante impianti di vegetazione arborea e arbustiva igrofila autoctona.
 - Interventi di diradamento su aree interessate da rimboschimenti.
 - Creazione di radure e/o di piccole zone umide.
 - Mantenimento e adattamento allo scopo, laddove esistano, di piccoli ruderi di muri o edifici utili al rifugio, alla sosta e alla riproduzione di molte specie faunistiche.
 - Creazione, mantenimento e adeguamento di abbeveratoi, pozze e piccoli ambienti umidi con caratteristiche adeguate alle esigenze zootecniche e naturalistiche;
 - Installazione di bat-box o bat-board all'interno di faggete e altre formazioni forestali montane.

Art. 21. Aree perifluviali

1. Il Piano Operativo riconosce le aree perifluviali, individuate con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del territorio rurale*, quali elementi di elevato valore naturalistico e paesaggistico, con ruolo strategico di connessione ecologica. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono eseguiti nel rispetto delle norme statutarie del PS, assicurando il mantenimento dell'integrità ecosistemica e dei livelli di continuità ecologica delle aree fluviali e dei corridoi ripariali e la conservazione degli habitat faunistici presenti.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono consentiti i seguenti interventi:
1. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione, ovvero di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, e a condizione che nel fondo non esistano già costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza dell'edificio (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima: mq 30

2. Installazione di manufatti aziendali temporanei, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 18, comma 3 e dei parametri dimensionali di cui al punto 1.
 3. Realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione e a condizione che nel fondo non esistano già manufatti analoghi, con Hmax non superiore a m 3,00 e SC non superiore a mq 10.
 4. Interventi per la mitigazione del rischio idraulico non diversamente localizzabili, a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
 5. Opere finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, nel rispetto dei caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono ammessi a condizione che:
- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici storico-identitari dei luoghi;
 - non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;
 - non interferiscano negativamente o limitino le visuali panoramiche.

Sez. III – Insediamenti del territorio rurale

Art. 22. Disciplina generale

1. Il Piano Operativo individua e classifica gli insediamenti del territorio rurale, riportati nella TAV. PO3 – *Disciplina del Territorio rurale*, nel modo seguente:
 - Insediamenti di particolare valore storico-architettonico;
 - Insediamenti di impianto storico;
 - Insediamenti di impianto storico da recuperare;
 - Insediamenti sparsi;
 - Insediamenti periurbani;
 - Insediamenti sottoposti a disciplina specifica.
2. All'interno degli insediamenti del territorio rurale tutti gli interventi di trasformazione sono indirizzati alla contestuale qualificazione e/o ripristino delle relazioni con il territorio rurale, attraverso il recupero edilizio e funzionale dei manufatti in stato di abbandono, assicurando la tutela della morfologia insediativa e dei tipi edilizi di interesse storico testimoniale o comunque riconducibili alla tradizione e stabilendo corrette relazioni con il contesto paesistico, escludendo l'introduzione di caratteri e elementi propri del contesto urbano o comunque non coerenti con l'immagine consolidata del territorio rurale.
3. All'interno degli insediamenti del territorio rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Agricola e funzioni connesse;
 - Residenziale;
 - Attività di interesse pubblico.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari costitutivi e morfologici degli immobili e delle aree interessate:

- Commerciale al dettaglio;
 - Turistico-ricettiva;
 - Direzionale e di servizio.
4. All'interno degli insediamenti del territorio rurale che conservano la destinazione agricola, sono consentiti i seguenti interventi di nuova edificazione, fatte salve le ulteriori disposizioni e limitazioni di cui ai successivi articoli della presente Sezione:
 1. Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo mediante approvazione del PAPMAA, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - La superficie massima di ogni unità abitativa non potrà essere superiore a mq 120 di SE.
 - Siano localizzati e dimensionati nell'ottica della massima integrazione con il contesto e con i caratteri dell'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti e mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale, assicurando un'adeguata qualità architettonica, con caratteristiche materiche e cromatiche ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale.
 - Siano realizzati con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità, con coperture continue a capanna o a padiglione, realizzate con materiali e finiture compatibili con il contesto rurale tradizionale, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca e l'utilizzo di elementi realizzati in cemento armato a vista. Il disegno dei prospetti sarà improntato alla massima integrazione con i caratteri dell'insediamento, in relazione ai caratteri architettonici e alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne. Sono da evitarsi aperture ad arco e il ricorso ad elementi decorativi realizzati in laterizio, fatti salvi i casi in cui se ne rilevi la presenza

- storicizzata all'interno dell'insediamento, prediligendo l'utilizzo di semplici cornici e elementi marcapiano realizzati in pietra locale.
- Siano realizzati assicurando adeguati standard di efficienza energetica e compatibilità ambientale, privilegiando l'edilizia ecocompatibile e la riciclabilità delle componenti riutilizzabili.
 - Siano realizzati assecondando la morfologia del terreno, evitando interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti.
2. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili mediante approvazione del PAPMAA, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- Siano localizzati e dimensionati nell'ottica della massima integrazione con il contesto e con i caratteri dell'insediamento, nel rispetto della subalternità percettiva rispetto all'edificio principale, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti attraverso orientamenti e/o allineamenti coerenti con l'impianto planivolumetrico dell'insediamento e riferibili a modelli storicamente consolidati (a corte, a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, ecc.).
 - Siano realizzata con pianta rettangolare e coperti a capanna con manto di copertura in laterizio, ovvero in tavolato trattato ricoperto con tessere di guaina di colore verde o rosso mattone, ricorrendo a soluzioni orientate alla leggerezza, flessibilità, facilità di rimozione e possibilità di riuso delle componenti costruttive. Saranno da prediligersi soluzioni realizzate in legno, sia per gli elementi strutturali che per i tamponamenti. In caso di ricorso a strutture in acciaio o in cemento armato, queste, ove risultino anche parzialmente prive di tamponamenti, saranno tinteggiate ricorrendo a coloriture coerenti con il contesto che ne riducano al massimo l'impatto visivo, escludendo soluzioni di facciata che mettano in evidenza lo scheletro strutturale. Tamponamenti o elementi verticali realizzati con materiali diversi dal legno o con altri materiali riferibili alla tradizione saranno necessariamente intonacati e/o tinteggiati con colori coerenti con il contesto.
 - Nel caso di annessi agricoli di medie o grandi dimensioni, quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni di prodotti agricoli, stalle, rimesse per mezzi e macchinari, ecc. saranno da prediligersi localizzazioni il più possibile defilate in relazione ai punti di vista principali, sfruttando la eventuale presenza di colture, filari di alberi, siepi o arbusteti, ovvero ricorrendo alla realizzazione di opportune schermature vegetali di nuovo impianto, quali filari alberati, siepi, pergolati, piante rampicanti, costituite da specie locali o compatibili con il contesto.
 - Gli annessi agricoli di dimensioni inferiori ai mc 100 saranno necessariamente realizzati con tecniche e materiali riconducibili alla tradizione.
3. Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili in assenza di PAPMAA:
- a) Installazione, da parte dell'imprenditore agricolo, di manufatti aziendali di cui all'art 18, comma 2, lett, c), punto 1, commisurati alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative.
 - b) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, di cui all'art 18, comma 2, lett, c), punto 2, ove sia dimostrata l'impossibilità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti.
 - c) Costruzione di nuovi annessi agricoli stabili non collegabili alle superfici minime fondiari di cui all'art. 18, comma 2, lett, c), punto 3, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di procedere prioritariamente al recupero di edifici esistenti. Le dimensioni di tali annessi saranno stabilite sulla base del tipo di attività/allevamento tenendo conto delle effettive esigenze, che

dovranno essere adeguatamente dimostrate nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti normative.

Eventuali interventi che prevedano la realizzazione di volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 800 sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico Piano attuativo.

La realizzazione degli annessi di cui al presente punto è soggetta al rispetto delle condizioni di cui al punto 2.

4. Installazione di manufatti aziendali temporanei, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 18, comma 3.
5. All'interno degli insediamenti del territorio rurale che conservano la destinazione agricola, sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza mutamento della destinazione d'uso, fatte salve le ulteriori disposizioni e limitazioni di cui ai successivi articoli della presente Sezione:
 - Interventi di ADEGUAMENTO sui fabbricati a uso abitativo, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo e comunque non superiori a mc 100 per unità abitativa, effettuati nel rispetto degli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti e orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri originari degli edifici storicizzati, ove ancora individuabili. Tali interventi possono comportare un aumento del numero delle unità abitative.
 - Interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE sugli annessi agricoli, ivi compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione in altra localizzazione all'interno dell'insediamento, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo e comunque non superiori a mc 600 riferiti all'intero insediamento, o a parte di esso nel caso di proprietà frazionate, con esclusione di fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale. Non è in ogni caso ammessa la destinazione abitativa delle volumetrie realizzate attraverso tali interventi. Eventuali trasferimenti di volumetrie all'interno dell'insediamento sono realizzati nel rispetto delle condizioni di cui al comma 4, punto 2.
 - Esclusivamente previa approvazione del PAPMAA, sono ammessi i seguenti interventi, esclusivamente se realizzati in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi nel rispetto delle condizioni di cui al comma 4, punto 1:
 - Interventi di AMPLIAMENTO di fabbricati a uso abitativo, con incrementi volumetrici comunque commisurati alle reali esigenze dell'azienda, esclusivamente se compatibili, in termini di una corretta integrazione, con le caratteristiche planivolumetriche e costruttive e con gli elementi costitutivi e morfologici caratterizzanti. Gli interventi saranno comunque orientati alla tutela e/o al ripristino dei caratteri e delle parti originarie ancora riconoscibili degli edifici storicizzati, ove presenti, anche attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione delle superfetazioni.
 - Interventi di integrale demolizione di annessi agricoli realizzati antecedentemente al 15 aprile 2007, con esclusione dei fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, con contestuale ricostruzione finalizzata alla realizzazione di nuovi fabbricati abitativi e dimensionata in relazione alle reali esigenze dell'azienda comunque in misura non superiore al totale dei volumi demoliti. Tali interventi sono ammessi anche in caso di annessi agricoli localizzati all'esterno dell'insediamento, con contestuale obbligo di ripristino in termini di rinaturalizzazione o di recupero agli usi produttivi agricoli delle aree precedentemente occupate.
 - Interventi di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche, finalizzati all'utilizzo a fini abitativi o agrituristici di annessi agricoli realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale.

6. Tutti gli interventi che prevedono la realizzazione di nuovi volumi stabili, ivi compresi quelli previsti nei successivi articoli della presente Sezione, sono subordinati alla definizione di un progetto organico riferito all'intero insediamento, ovvero a porzioni di esso in caso di proprietà frazionate, finalizzato a individuare, a fronte di una dettagliata e documentata analisi dello stato di fatto, le eventuali azioni di miglioramento paesistico e ambientale da realizzare contestualmente, con specifico riferimento alle seguenti azioni:
- eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
 - soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
 - intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
 - tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
 - verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno o altri materiali che ne riproducano i caratteri estetici;
 - ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
 - sostituzione delle recinzioni incongrue con il contesto (muretti, cancellate, inferriate, ecc.) con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi vegetali costituite da specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto;
 - miglioramento dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui;
 - contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
 - contenimento dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra;
 - realizzazione di schermature vegetali costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto.
7. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di tettoie destinate al ricovero delle auto, prive di tamponamenti almeno su tre lati, con altezza massima non superiore a metri 3,50, realizzate preferibilmente in legno o con altri materiali e finiture compatibili con il contesto e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, con i seguenti limiti dimensionali:
- n. 2 posti auto per ogni unità abitativa con superficie utile inferiore a mq 150,00;
 - n. 3 posti auto per ogni unità abitativa con superficie utile superiore a mq 150,00.
8. All'interno degli insediamenti del territorio rurale con destinazione d'uso diversa da quella agricola è ammessa la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 18, comma 4, a condizione che non esistano già costruzioni utilizzabili allo stesso scopo, in numero massimo di una per unità abitativa, con Superficie coperta (SC) massima non superiore mq 10 e Altezza massima (Hmax) non superiore a metri 2,40.

Art. 23. Insediamenti di particolare valore storico-architettonico

1. Il PO classifica quali insediamenti di particolare valore storico-architettonico le aree occupate dalla Chiesa di Santa Maria dell'Ermata e dal contiguo Mausoleo. Su tali edifici e relativi spazi di pertinenza sono ammessi esclusivamente interventi di TUTELA preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

Art. 24. Insediamenti di impianto storico

1. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo sul fabbricato principale e sui volumi secondari realizzati antecedentemente al 1954 che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale sono ammessi esclusivamente interventi di CONSERVAZIONE finalizzati alla tutela ovvero al ripristino dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.
2. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo che conservano la destinazione d'uso agricola, gli interventi di nuova edificazione di cui all'art. 22, comma 4, sono ammessi con le seguenti limitazioni:
 - Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, fatti salvi interventi di integrale demolizione di annessi agricoli realizzati antecedentemente al 15 aprile 2007, con esclusione dei fabbricati realizzati con tecniche costruttive e/o materiali tipici della tradizione locale, con contestuale ricostruzione finalizzata alla realizzazione di nuovi fabbricati abitativi e dimensionata in relazione alle reali esigenze dell'azienda, con esclusione di ricostruzione di volumetrie derivanti da demolizione di fabbricati localizzati all'esterno dell'insediamento.
 - La costruzione di nuovi annessi agricoli stabili, comunque configurata, non potrà eccedere il 20% del volume edificato (VE) esistente alla data di adozione del Piano Operativo.
3. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo che conservano la destinazione d'uso agricola, sui fabbricati diversi da quelli di cui al comma 1 sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, ivi compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione in altra localizzazione all'interno dell'insediamento, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo e comunque non superiori a mc 300 riferiti all'intero insediamento, o a parte di esso nel caso di proprietà frazionate, chiaramente finalizzati a una miglioramento dei livelli di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica dei fabbricati.
4. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo, sui fabbricati diversi da quelli di cui al comma 1 sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, ovvero di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, senza incrementi volumetrici, chiaramente finalizzati a una miglioramento dei livelli di qualità architettonica e di integrazione paesaggistica dei fabbricati.
5. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie da destinare a box auto o altre funzioni accessorie alla residenza, fino a un massimo di mq 30 di SE e altezza utile non superiore a m 2,40, realizzate in pietra locale con copertura a una o due falde con manto in laterizio, escludendo localizzazioni in aderenza all'edificio principale. Tali interventi sono ammissibili esclusivamente se, a intervento finito, la volumetria complessiva dei volumi secondari presenti all'interno dell'insediamento non sia superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
6. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di tettoie nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 22, comma 7, escludendo localizzazioni in aderenza all'edificio principale.
7. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo, con esclusione dell'edificio principale, è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici e/o sulle tettoie di cui al comma 6, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Con esclusione dei fabbricati di cui al comma 1, sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati, compatibilmente con le caratteristiche degli immobili.

Art. 25. Insediamenti di impianto storico da recuperare

1. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, esclusivamente nell'ambito di un progetto organico esteso all'intero insediamento:
 - Ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, attraverso la ricostituzione della sagoma dell'edificio deducibile dalle parti ancora esistenti, inequivocabilmente documentata, anche attraverso il ricorso a documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti o di parte di essi, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SE deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale pari a metri 3,00. L'intervento di ricostruzione, comunque denominato ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, dovrà riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, attraverso il ricorso a materiali e tecniche di finitura coerenti con il contesto locale, garantendo la massima integrazione paesaggistica e ambientale. Ove possibile, le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno essere mantenute, salvo i casi per i quali sia comprovata l'impossibilità di operare in sicurezza.
 - Interventi di CONSERVAZIONE sugli edifici diversi da quelli di cui al punto 1.
 - Interventi di NUOVA EDIFICAZIONE di volumetrie isolate da destinare a funzioni accessorie alla residenza, escludendo in ogni caso utilizzi abitativi, ancorché saltuari o temporanei, fino a un massimo del 20% del volume recuperato e comunque non superiori a mc 300, con altezza massima non superiore a m 3,50, realizzati con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità, con coperture ed elementi di finitura compatibili con il contesto rurale tradizionale.

Art. 26. Insediamenti sparsi

1. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo che conservano la destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22, nel rispetto delle disposizioni e condizioni ivi definite.
2. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo sul fabbricato principale sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO, comunque configurati, fino ad un massimo di mq 30 di SE, senza incrementi dell'altezza massima. Tali ampliamenti, realizzati nell'ottica di una coerente integrazione con il fabbricato esistente, non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari.
3. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo, sui volumi secondari, con esclusione di manufatti realizzati precedentemente al 1954 che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale, sono ammessi Interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, ivi compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione in altra localizzazione all'interno dell'insediamento, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo, escludendo localizzazioni in aderenza all'edificio principale e perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, attraverso orientamenti e/o allineamenti coerenti con l'impianto planivolumetrico dell'insediamento e il ricorso a materiali, finiture e colori compatibili con il contesto. Tali interventi sono destinati a funzioni accessorie alla residenza e non possono dar luogo a nuove unità immobiliari.
In alternativa, è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie da destinare a box auto o altre funzioni accessorie alla residenza, fino a un massimo di mq 30 di SE e altezza utile non superiore a m 2,40, realizzate in pietra locale con copertura a una o due falde con manto in laterizio, escludendo

localizzazioni in aderenza all'edificio principale. In tal caso, gli interventi ammessi sui volumi secondari esistenti sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE senza incrementi volumetrici.

4. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo, sui volumi secondari che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici. È ammessa la destinazione abitativa di tali immobili, con esclusione dei manufatti con SE inferiore a mq 50.
5. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di tettoie nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 22, comma 7.
6. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici e/o sulle tettoie di cui al comma 5, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati, compatibilmente con le caratteristiche degli immobili.

Art. 27. Insediamenti periurbani

1. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo che conservano la destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22, nel rispetto delle disposizioni e condizioni ivi definite.
2. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo sul fabbricato principale sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO, comunque configurati, fino ad un massimo di mq 30 di SE, realizzati nell'ottica di una coerente integrazione con il fabbricato esistente, senza incrementi dell'altezza massima.
Sui volumi secondari, con esclusione di manufatti realizzati precedentemente al 1954 che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale, sono ammessi Interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, ivi compresi gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione in altra localizzazione all'interno dell'insediamento, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE esistente alla data di adozione del Piano Operativo.
3. Gli interventi di cui al comma 2 sono cumulabili ai fini della costituzione di nuovi volumi da destinare a residenza o a funzioni accessorie alla stessa, da realizzarsi isolati o in aderenza al fabbricato principale. In tal caso, la SE realizzata con tali interventi non potrà essere superiore a mq 100.
4. Gli interventi realizzati ai sensi del comma 2, ovvero ai sensi del comma 3, dovranno garantire la massima integrazione con il contesto, attraverso il ricorso a tipi edilizi, impianto planivolumetrico, disegno dei prospetti, elementi architettonici, materiali, cromie e altezze compatibili con i caratteri dell'insediamento, perseguendo un'aggregazione significativa con i fabbricati esistenti e mantenendo un chiaro rapporto di subalternità percettiva con l'edificio principale, assicurando un'adeguata qualità architettonica e adeguati standard di efficienza energetica e compatibilità ambientale.
5. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo con destinazione d'uso diversa da quella agricola alla data di adozione del Piano Operativo, sui volumi secondari che conservano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici. È ammessa la destinazione abitativa di tali immobili, con esclusione dei manufatti con SE inferiore a mq 50.
6. In alternativa agli interventi di incremento volumetrico previsti per gli edifici secondari di cui al comma 2 è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie da destinare a box auto o altre funzioni accessorie alla

residenza, fino a un massimo di mq 30 di SE e altezza utile non superiore a m 2,40, realizzate in pietra locale con copertura a una o due falde con manto in laterizio. In tal caso, gli interventi ammessi sui volumi secondari esistenti sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE senza incrementi volumetrici.

7. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di tettoie nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 22, comma 7.
8. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici e/o sulle tettoie di cui al comma 7, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati, compatibilmente con le caratteristiche degli immobili.

Art. 28. Insediamenti sottoposti a disciplina specifica

1. Il PO individua i seguenti insediamenti del territorio rurale sottoposti a disciplina specifica, individuati con apposito simbolo e segno grafico nella TAV. PO3 - Disciplina del territorio rurale:

a) Area presso Ex OMA

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'a', è ammessa la realizzazione di strutture leggere, da realizzarsi in legno o altri materiali ecocompatibili e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, funzionali all'attività di allevamento amatoriale di cani, per una superficie coperta non superiore a mq 150 e un'altezza massima non superiore a m 3,00. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e interventi che, fatta salva l'installazione delle strutture previste, comportino l'aumento degli attuali livelli di impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area.

In ragione delle condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4) rilevate nell'area, l'attuazione dell'intervento 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.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per gli usi previsti e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.

b) Area Ex OMA

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'b', è ammessa la realizzazione di strutture leggere, da realizzarsi in legno o altri materiali ecocompatibili e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, funzionali all'attività di produzione di condimenti alimentari, per una superficie coperta non superiore a mq 150 e un'altezza massima non superiore a m 3,00. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e interventi che, fatta salva l'installazione delle strutture previste, comportino l'aumento degli attuali livelli di impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area.

In ragione delle condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4) rilevate nell'area, l'attuazione dell'intervento 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.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per gli usi previsti e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.

c) Podere L'Accoria

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'c', è ammessa la realizzazione di una struttura leggera con le caratteristiche del *dehors*, da realizzarsi in legno o altri materiali ecocompatibili e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, funzionale all'attività di ristorazione svolta nella struttura, per una superficie coperta non superiore a mq 150 e un'altezza massima non superiore a m 3,50. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione ai caratteri dell'insediamento, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e interventi che, fatta salva l'installazione delle strutture previste, comportino l'aumento degli attuali livelli di impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per gli usi previsti e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE.

d) Podere San Giovanni

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'd', è ammessa la ricostituzione del fabbricato ridotto a rudere, con possibilità di ampliamento fino a mq 30 di SE, finalizzata alla realizzazione di un fabbricato a destinazione abitativa disposto su un piano fuori terra. Il progetto dovrà assicurare un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione con i caratteri dell'insediamento, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. Il disegno dei prospetti sarà coerente con i caratteri tipologici e architettonici del fabbricato principale, in relazione alla forma e dimensione delle aperture, all'uso dei materiali e nelle finiture esterne. Sono da evitarsi aperture ad arco e il ricorso ad elementi decorativi realizzati in laterizio o in cemento armato a vista, prediligendo l'utilizzo di semplici cornici realizzate in pietra locale. Il progetto dovrà contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.

Sul fabbricato principale sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE.

È inoltre ammessa la realizzazione di tettoie nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 22, comma 7, fino a un massimo di 5 posti auto, e la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 22, comma 8.

e) Podere Cipriana

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'e', è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato funzionale all'attività dell'azienda agricola insediata, per una SE non superiore a mq 65. Il nuovo fabbricato sarà realizzato preferibilmente in aderenza al fronte nordovest del volume secondario

esistente, riproducendone fedelmente le caratteristiche tipologiche e materiche e l'altezza; in alternativa, è ammessa la localizzazione in posizione isolata all'interno dell'insediamento, assicurando un allineamento coerente con i fabbricati esistenti.

L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle condizioni e all'applicazione delle misure di mitigazione definite in sede di VINCA così come riportate nella specifica scheda di intervento contenuta nel Rapporto ambientale.

Sul fabbricato principale sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE.

f) Casa Fanano

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'f', è ammesso un intervento di integrale demolizione del fabbricato esistente con contestuale realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale, con SE non superiore a mq 150, disposto su due piani.

Il progetto dovrà assicurare un'adeguata qualità architettonica, con impianto planivolumetrico e disegno dei prospetti improntato alla semplicità e regolarità e con caratteristiche materiche e cromatiche tali da assicurare la migliore integrazione con i caratteri del contesto, escludendo la realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. Sono da evitarsi aperture ad arco e il ricorso ad elementi decorativi realizzati in laterizio o in cemento armato a vista, prediligendo l'utilizzo di semplici cornici e elementi marcapiano realizzati in pietra locale. Il progetto dovrà contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.

g) Area deposito auto

All'interno dell'area, identificata dalla sigla 'g', sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO o SOSTITUZIONE, anche con integrale demolizione e contestuale ricostruzione, con ampliamenti fino al 20% della SE esistente, senza incrementi dell'altezza massima.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda l'impegno a realizzare contestuali interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area, attraverso il riordino e la razionalizzazione degli spazi destinati alle auto, un progetto delle aree verdi realizzato in termini di miglioramento dei livelli di connessione ecologica con le aree forestali circostanti, la realizzazione di schermature vegetali lungo la S.P. del Monte Amiata, realizzate con specie locali o comunque compatibili con il contesto.

A fronte delle condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) rilevate, la realizzazione dell'intervento 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.

In assenza di suddetto atto d'obbligo sul fabbricato esistente sono ammessi esclusivamente interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità dell'edificio e/o al consolidamento strutturale.

Art. 29. Interventi sulle aree di pertinenza degli edifici

1. Il Piano Operativo disciplina gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici, vale a dire le aree in contiguità con l'edificio che mantengono con questo rapporti e relazioni evidenti in termini di configurazione e complementarietà funzionale. Comprendono giardini, aie, cortili, aree di sosta o altre aree che svolgono una funzione direttamente connessa o comunque di corredo all'utilizzo degli edifici. Nei casi di mutamento della destinazione agricola degli edifici, le aree di pertinenza comprendono le aree convenzionalmente legate all'edificio quale riferimento per la realizzazione degli interventi di

sistemazione e manutenzione ambientale previsti ai sensi delle vigenti norme e regolamenti regionali e definiti dalla disciplina di cui al presente Capo.

2. Gli interventi di cui al comma 1, fatte salve le ulteriori disposizioni definite dalle presenti norme, assicurano:
 - il mantenimento o il ripristino delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'insediamento e il paesaggio agrario circostante, in termini di integrazione paesaggistica e di tutela della continuità ecologica;
 - il mantenimento o il ripristino delle relazioni spaziali, funzionali e percettive fra edificio principale e volumi secondari;
 - la conservazione delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, con particolare riferimento ai manufatti, ai caratteri tipologici e ai materiali propri del contesto locale che concorrono a definirne il valore identitario;
 - la conservazione della struttura morfologica dei terreni, escludendo alterazioni significative di tale struttura;
 - la conservazione dell'unitarietà tipologica e percettiva delle aree, evitando l'introduzione di elementi o finiture che determinino la loro frammentazione;
 - il ricorso a soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto locale, privilegiando l'utilizzo di materiali esistenti nell'area di pertinenza.
3. Gli interventi di cui al comma 1, sulla base di un'attenta analisi dello stato di fatto, individuano le azioni di riqualificazione da intraprendere in riferimento ai contenuti di cui all'art. 22, comma 2, lett. e).
4. All'interno delle aree di cui al comma 1 riferite agli insediamenti del territorio rurale di cui alla Sez. IV del presente Capo è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato, ove ne esistano le condizioni di fattibilità, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - è ammessa la realizzazione di una sola piscina per insediamento, con esclusione degli insediamenti che ne risultino già dotati alla data di adozione del PO;
 - la realizzazione della piscina è ammessa esclusivamente nel caso in cui sia possibile usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo;
 - la realizzazione della piscina non dovrà comportare modifiche del profilo naturale del terreno superiori a un metro, né l'abbattimento di alberature di alto fusto;
 - la superficie netta della vasca, di forma rettangolare, non potrà avere dimensioni superiori a mq 72;
 - i bordi della piscina, da realizzarsi preferibilmente, ove possibile, a sfioro, non potranno avere larghezza superiore a cm 60, fatto salvo un lato, dove è ammessa una larghezza maggiore, comunque non superiore a cm 120. Per i bordi dovranno essere utilizzati materiali naturali (pietra, legno, laterizio) presenti nel contesto;
 - la piscina dovrà essere localizzata all'interno dell'insediamento così come individuato dal PO, in aree libere in chiaro rapporto di pertinenza e continuità con gli immobili esistenti, garantendo la migliore integrazione paesaggistica, nel rispetto dell'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo (muretti, pavimentazioni, percorsi, siepi, filari, ecc.); sono ammesse localizzazioni all'esterno del perimetro dell'insediamento esclusivamente a fronte di analisi che ne attestino gli aspetti migliorativi in termini di corretto inserimento nel contesto, anche in relazione alla tutela degli elementi fisici e vegetazionali esistenti che compongono il disegno del suolo, assicurando in ogni caso un chiaro rapporto di continuità con gli immobili esistenti e le relative aree di pertinenza.
 - gli apparati tecnici dovranno essere collocati in vani completamente interrati, con superficie commisurata alle dimensioni delle apparecchiature da alloggiare in ragione della capacità d'invaso

della piscina. Il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e la pulizia stagionale.

I progetti per la realizzazione delle piscine di cui al presente comma dovranno essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico, con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto;
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra previsti;
- da una relazione geologico-tecnica finalizzata a garantire la fattibilità dell'intervento.

Le piscine private ad uso collettivo, a servizio di attività ricettive comunque denominate, sono realizzate nel rispetto dei requisiti previsti dalle norme regionali vigenti.

Sez. IV – Ambiti di pertinenza degli insediamenti

Art. 30. Ambiti di pertinenza del Centro storico

1. Gli ambiti di cui al presente articolo sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il Centro storico del capoluogo.
2. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del rapporto storicamente consolidato tra spazi aperti e tessuto storico e delle strutture e manufatti, elementi decorativi, recinzioni, arredi vegetazionali, sistemazioni del suolo e percorsi di valore storico-testimoniale che concorrono a definirne il valore identitario.

Sono ammessi interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, anche nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità, attraverso il ricorso a soluzioni formali, materiali e cromie compatibili con il contesto, escludendo modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, frazionamenti o interruzioni dell'unità formale e l'introduzione di elementi di finitura e/o di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema.

3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti utilizzi:
 - attività agricole, ivi comprese quelle svolte da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
 - sistemazioni a giardino, orto o verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
 - attività ricreative compatibili con il contesto rurale.
4. All'interno delle aree che conservano la destinazione d'uso agricola è consentita la realizzazione di piccoli annessi agricoli stabili, realizzati secondo le modalità definite dalle presenti norme, su terreni aventi superficie minima di mq 250. Tali manufatti, di pianta rettangolare o quadrata, saranno realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde con manto in laterizio e non potranno superare i mq 16 di superficie utile (SU), con altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2,10. E' consentita l'apertura di un massimo di due finestre, per un totale di superficie aeroilluminante non superiore a mq 2. Gli infissi, le persiane ed i portoni saranno realizzati in legno, rispettando i tipi della tradizione locale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che consentano un utilizzo abitativo dei manufatti, ancorché saltuario o temporaneo. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza e comunque limitando al massimo i movimenti di terra e le modifiche alla morfologia dei suoli. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

I manufatti dovranno rispettare la distanza minima di m 3 dai confini, salvo diverso accordo tra i proprietari. E' consentita la costruzione in aderenza ad altri manufatti dello stesso tipo. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo.

L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire, presentata dal proprietario del fondo, dovrà indicare:

- le motivate esigenze produttive;
- le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- una descrizione dettagliata dello stato di fatto del fondo, corredata da esauriente documentazione fotografica;
- l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti e alla rimozione o adeguamento delle recinzioni, da sostituirsi con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica

accompagnata da siepi vegetali costituite da specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto;

- documentazione esauriente al fine di valutare il corretto inserimento paesistico del manufatto.
5. Sui manufatti legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, con incrementi volumetrici fino al 10% del VE legittimo esistente alla data di adozione del PO, finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione di tali manufatti con il contesto, da documentare attraverso opportune analisi dello stato di fatto e da uno studio di inserimento paesaggistico che attesti gli aspetti migliorativi, fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al comma 2.
6. Nei fondi localizzati all'interno delle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di un manufatto, realizzato in legno o con altri materiali leggeri ecocompatibili, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o ancorato al suolo, funzionale alla conduzione del fondo, esclusivamente in caso di fondi privi di manufatti utilizzabili a tale scopo, ovvero di contestuale demolizione dei manufatti eventualmente presenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- Altezza massima (Hmax) = metri 3,50
 - Superficie coperta (SC) massima:
 - per fondi con superficie < 1ha: mq 10;
 - per fondi con superficie > 1 ha e < 2ha: mq 15;
 - per fondi con superficie > 2ha: mq 20.

I progetti per la realizzazione dei manufatti di cui al presente comma dovranno essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico, con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto che attesti il corretto inserimento del manufatto nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2.

Art. 31. Ambiti periurbani

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati alla tutela e/o al ripristino del ruolo di complementarietà paesaggistica, ambientale e funzionale di tali spazi rispetto ai contigui tessuti urbanizzati.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti utilizzi:
 - attività agricole, ivi comprese quelle svolte da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli;
 - sistemazioni a giardino, orto o verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
 - attività ricreative compatibili con il contesto rurale.
 - interventi di sistemazione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità degli spazi aperti, anche nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne il carattere prevalentemente rurale;
 - realizzazione di percorsi pedonali e di spazi verdi minimamente attrezzati;
 - interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree, o di porzioni di esse, caratterizzate da prevalente naturalità.

Non sono ammessi interventi suscettibili di determinare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno, o interruzioni della continuità ecologica.

3. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 30, commi 4, 5 e 6.

4. Il PO individua, con apposito segno grafico nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, gli ambiti periurbani da riqualificare, caratterizzati da situazioni di degrado incongruenza con il contesto di riferimento. All'interno di tali ambiti tutti gli interventi sono finalizzati alla soluzione delle situazioni di degrado e di scarsa compatibilità paesistica e ambientale in atto. Gli interventi di cui al comma 3 sono ammessi esclusivamente a fronte della contestuale attuazione di interventi di miglioramento quali:
- eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
 - rimozione o adeguamento delle recinzioni, da sostituirsi con staccionate in legno o, limitatamente ai casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, rete metallica accompagnata da siepi vegetali costituite da specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto;
 - soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
 - ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
 - contenimento del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
 - realizzazione di schermature vegetali costituite da specie autoctone o comunque compatibili con il contesto.

Sez. V – Aree a funzione non agricola

Art. 32. Insediamenti della Montagna

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e articola gli insediamenti della montagna nel modo seguente, così come riportato nella TAV. PO3.1 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna:*

- Aree a prevalente funzione residenziale;
- Aree a destinazione turistica e/o commerciale;
- Aree sciistiche;
- Aree per impianti di radiocomunicazione.

2. All'interno delle Aree a prevalente funzione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziale;
 - Turistico-ricettiva;
 - Attività private di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici.

Sono inoltre ammessi interventi di AMPLIAMENTO comunque configurati, del 20% del VE legittimo esistente alla data di adozione del Piano Operativo, senza incrementi dell'altezza massima. Tali incrementi, che non potranno comunque superare i mq 30 di SE per ciascuna unità immobiliare, sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda il contestuale avvio o il mantenimento di attività turistiche extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione per un periodo non inferiore a 10 anni.

Il progetto dovrà essere chiaramente finalizzato all'efficientamento energetico dell'intero fabbricato e assicurare un'adeguata qualità architettonica, attraverso la migliore integrazione con il fabbricato esistente in relazione all'uso dei materiali e dei colori, alla forma e dimensione delle aperture e delle finiture e dovrà contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.

L'attuazione del progetto è subordinata alla verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui esistenti e all'eventuale adeguamento degli stessi.

3. All'interno delle Aree a destinazione turistica e/o commerciale sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO comunque configurati, del 20% del VE legittimo esistente alla data di adozione del Piano Operativo, senza incrementi dell'altezza massima, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati e alla qualificazione degli spazi scoperti. Tali incrementi non potranno comunque superare i mc 300 di VE, senza mutazione della destinazione d'uso.

Il progetto dovrà assicurare un'adeguata qualità architettonica, assicurando la migliore integrazione con il fabbricato esistente, in relazione all'uso dei materiali e dei colori, alla forma e dimensione delle aperture e delle finiture e dovrà contenere una descrizione delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area, limitando al minimo indispensabile le parti pavimentate, da realizzarsi facendo ricorso a tecniche e materiali che assicurino adeguati livelli di permeabilità.

L'attuazione del progetto è subordinata alla verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui esistenti e all'eventuale adeguamento degli stessi.

4. All'interno delle Aree sciistiche tutti gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione delle funzioni in atto e al loro adeguamento alle mutate esigenze connesse al settore turistico, attraverso interventi rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti

e/o dei servizi esistenti e al miglioramento della qualificazione, fruibilità dei manufatti esistenti e degli spazi scoperti. È ammessa l'installazione di manufatti precari di servizio alle attività sportive, ricreative e turistiche, realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri ecocompatibili, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla realizzazione di un progetto unitario esteso all'intera area, subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale sono disciplinate:

- le modalità attuative dell'intervento;
- le caratteristiche dimensionali dei manufatti, strettamente determinate dagli usi previsti;
- le forme di utilizzazione, necessariamente rivolte al mantenimento di destinazioni d'uso funzionali allo svolgimento delle attività turistiche, sportive e ricreative proprie del contesto territoriale;
- le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

5. All'interno delle Aree sciistiche Il PO individua due fabbricati, identificati da un asterisco "*", così come riportato nella TAV. PO3.1 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna*. Su tali fabbricati sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO o SOSTITUZIONE comunque configurati, ivi compresa l'integrale demolizione e contestuale ricostruzione, con incrementi fino al 50% della SE esistente alla data di adozione del Piano Operativo, senza incrementi dell'altezza massima, finalizzati al mantenimento delle attività di servizio in atto. Sul fabbricato destinato all'alloggiamento degli impianti di servizio alla seggiovia è ammessa la destinazione di parte della superficie per l'insediamento di un'attività commerciale al dettaglio. Gli interventi garantiscono, attraverso la redazione di specifici studi ed elaborati, un'adeguata qualità architettonica e l'armonizzazione con il contesto paesaggistico e ambientale per tipologia, forma, dimensioni, orientamento, colori e finiture, e l'utilizzo di materiali ecocompatibili. L'attuazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle condizioni e all'applicazione delle misure di mitigazione definite in sede di VINCA così come riportate nella specifica scheda di intervento contenuta nel Rapporto ambientale.

6. All'interno delle Aree per impianti di radiocomunicazione tutti gli interventi sono finalizzati alla razionalizzazione del sistema degli impianti di radiocomunicazione presenti in termini di riduzione dell'impatto visivo, dei livelli di emissione elettromagnetica e di dispersione localizzata.

L'installazione di nuovi impianti, ovvero l'adeguamento di quelli esistenti è ammessa, fatte salve le disposizioni di cui alle normative nazionali e regionali vigenti in materia, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- In caso di installazione di nuovi impianti su supporti già esistenti, dovrà essere documentata la riduzione del livello di emissioni elettromagnetiche rispetto allo stato di fatto;
- In caso di interventi che prevedano nuove occupazioni di suolo, dovrà essere documentata la riduzione del livello di emissioni elettromagnetiche rispetto allo stato di fatto e la riduzione globale dell'impatto visivo degli impianti esistenti attraverso la contestuale dismissione di altri impianti presenti all'interno dell'UTOE.

Art. 33. Insediamenti della Val di Paglia

1. Il Piano Operativo, ai fini dell'applicazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e articola gli insediamenti della Val di Paglia nel modo seguente, così come riportato nella TAV. PO3.2 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia*:

- Aree a prevalente funzione artigianale;
- Area per impianti tecnologici e di servizio;
- Verde di connessione ecologica;

2. All'interno delle Aree a prevalente funzione artigianale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Industriale e artigianale;
 - Direzionale e di servizio;
 - Commerciale all'ingrosso e depositi;
 - Commerciale al dettaglio, esclusivamente se a servizio delle attività produttive.

Compatibilmente con le condizioni di rischio idraulico rilevate nell'ambito, sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO O SOSTITUZIONE, ivi compresi gli interventi di integrale demolizione e contestuale ricostruzione, con incrementi volumetrici fino al raggiungimento di un indice di copertura non superiore al 40% della SF, senza incrementi dell'altezza massima, con eccezione per i casi di necessità di maggiori altezze, comunque non superiori a m 9,00, in relazione a comprovate esigenze produttive e a fronte di un'attenta valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche attraverso la messa in atto di opportune misure di mitigazione dell'impatto visivo.

I progetti, estesi all'intera area di intervento, dovranno garantire:

- l'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- qualità compositiva, affinché i nuovi fabbricati siano armonici per forma, tipologia, orientamento, materiali e finiture con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, con particolare attenzione allo studio dei prospetti e alla definizione delle altezze, escludendo elementi che possano interferire negativamente con le visuali panoramiche;
- la qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.
- l'eventuale miglioramento, a fronte di una verifica dello stato di fatto, dell'efficienza degli impianti di smaltimento dei reflui.

Nei casi in cui la situazione preesistente non consenta il rispetto dei parametri di cui al presente comma, gli interventi ammessi sono limitati a interventi di ADEGUAMENTO, senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, ovvero a interventi, comunque configurati, finalizzati al conseguimento di tali parametri.

3. All'interno dell'Area deposito gas, occupata dalle attrezzature tecnologiche di supporto alle infrastrutture di trasporto del gas metano, ammessi interventi finalizzati al mantenimento e all'adeguamento tecnologico dei manufatti esistenti. Sono consentiti interventi che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, ovvero la realizzazione di nuove attrezzature e impianti, esclusivamente se finalizzati al potenziamento delle attività in atto, previa valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale di tali interventi.
4. All'interno delle aree classificate Verde di connessione ecologica si applicano le disposizioni di cui agli articoli 53 e 56. Sono fatti salvi gli interventi ammessi di cui all'*Autorizzazione unica ex decreto legislativo 387/2003 alla costruzione e all'esercizio dell'impianto geotermoelettrico "Val di Paglia" e di tutte le opere ad esso connesse e funzionali.*

Art. 34. Aree per impianti tecnologici e di servizio

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del Territorio rurale* le aree per impianti tecnologici e di servizio localizzate nel territorio rurale, che comprendono la centrale idroelettrica, il depuratore e altre aree che ospitano impianti tecnologici a servizio delle reti infrastrutturali. All'interno di tali aree sono consentiti esclusivamente interventi funzionali al

mantenimento, all'adeguamento e/o al potenziamento delle funzioni in atto, in coerenza con le vigenti normative di settore.

Tali interventi, corredati da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, dovranno prevedere, attraverso una valutazione comparata delle esigenze di natura tecnico-impiantistica con le esigenze di tutela della qualità morfologica e percettiva, soluzioni compatibili per forma, dimensioni, materiali, colori ed altezze, definendo adeguate misure di mitigazione e escludendo in ogni caso alterazioni significative permanenti, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.

Art. 35. Area "Le Lame"

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del Territorio rurale* un'area, denominata "Le Lame", da destinare a un utilizzo pubblico per attività culturali, sportive e ricreative, attraverso la definizione di un progetto integrato con le previste attività di preventiva bonifica del sito. La definizione di tali interventi è subordinata alla preventiva certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, rilasciata dalla Regione, delle aree interessate nell'ambito degli interventi previsti all'interno dei siti occupati dall'ex miniera di mercurio

Art. 36. Area camping

1. Il PO individua, con apposito segno grafico nella TAV. PO3 - *Disciplina del Territorio rurale*, un'area dove è ammessa la realizzazione di un campeggio nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti di cui al *Testo unico del sistema turistico regionale* e relativo *Regolamento di attuazione*.

Il progetto dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica e organicità degli interventi di sistemazione previsti, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, facendo ricorso a soluzioni formali, finiture, materiali e cromie coerenti e compatibili con i valori espressi dal contesto, escludendo modifiche significative alle caratteristiche planoaltimetriche e ai livelli di permeabilità del terreno o interruzioni della continuità ecologica.

Le strutture destinate ai servizi e di uso comune e gli eventuali accessori dei mezzi di pernottamento saranno realizzate in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio, escludendo la realizzazione di manufatti edilizi con caratteristiche di stabilità. È consentito l'allacciamento di tali strutture agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili.

Gli interventi relativi alla realizzazione della viabilità interna e dei parcheggi, degli spazi aperti, dei percorsi, degli elementi di arredo saranno realizzati facendo ricorso a sistemazioni che garantiscano la permeabilità del suolo ai sensi delle norme e regolamenti regionali vigenti. Non è comunque ammessa la costituzione di superfici impermeabili in misura superiore al 10% dell'area.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente, che preveda l'impegno al ripristino delle condizioni naturali del sito in caso di cessazione dell'attività turistico-ricettiva.

Sez. VI – Infrastrutture per la mobilità nel territorio rurale

Art. 37. Viabilità nel territorio rurale

1. La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal vigente Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.
2. La realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale è limitata ai casi comprovati di reale necessità. In ogni caso, saranno da valutarsi prioritariamente soluzioni che prevedano l'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e/o il ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti, sulla base di studi storici documentati. Le istanze per la realizzazione di tali interventi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare il corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.
3. Il Piano Operativo recepisce i *tracciati storici* individuati dal PS, riportati nella TAV PO3. *Disciplina del territorio rurale*. In tali tracciati dovranno essere assicurati:
 - l'intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale, nel rispetto dell'altimetria e della conformazione dei suoli.
 - la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica pedonale e ciclabile;
 - il mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno;
 - nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale;
 - il mantenimento di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale.

Art. 38. Mobilità dolce nel territorio rurale

1. Il Piano Operativo favorisce interventi di fruizione sostenibile, correlati alla valorizzazione e ampliamento della sentieristica per la fruizione pedonale e ciclabile.
2. Sui sentieri esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e/o all'adeguamento finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei percorsi. L'attuazione di tali interventi è subordinata al rispetto delle condizioni di cui alla Del. n.13 del 10/01/2022, così come riportate nella specifica scheda di intervento contenuta nel Rapporto ambientale.
3. È ammessa la realizzazione di nuovi percorsi, attraverso progetti organici che escludano modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli e alle caratteristiche planoaltimetriche del terreno. Gli interventi ammessi sono limitati a quelli strettamente necessari a consentire la percorribilità pedonale e/o ciclabile dei tracciati:
 - Pulitura boschiva e decespugliamento manuale della vegetazione bassa, strettamente limitati a consentire la percorribilità dei tracciati, e sistemazione manuale del materiale vegetale tagliato e pulitura delle tracce dai detriti, per mezzo di rastrelli e soffiatori a motore;

- Limitate operazioni di livellamento mediante lo scavo nella sezione a monte e riporto materiale nella sezione di valle, contenendo la terra ove necessario mediante tenute in legno o in pietra locale;
- Stesura di tubi per drenaggio;
- Moderato inserimento di cartellonistica informativa, escludendo interferenze con le visuali panoramiche.

L'attuazione di tali interventi è sottoposta alla preventiva Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) a livello di Valutazione appropriata.

4. Gli interventi di cui al punto 3 localizzati all'interno della ZCS assicurano il rispetto delle relative misure di conservazione attraverso la redazione di un apposito Studio di incidenza ai sensi delle norme vigenti.
5. Il PO recepisce i tracciati viari storici individuati dal PS. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto;
 - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile
6. Il PO recepisce i tracciati di valore storico-paesistico relativi all'antica 'Via Francigena', così come individuati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Tali tracciati, in gran parte già esistenti e, per brevi tratti, da ripristinare, sono oggetto di progetti organici di sistemazione finalizzati alla fruibilità pedonale, ciclabile ed equestre. Sono ammessi interventi di sistemazione e di ripristino, ivi compresa l'individuazione e realizzazione, di piccole aree di sosta attraverso l'installazione di strutture minime da realizzarsi in legno e/o in pietra, senza opere di fondazione e limitando al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli. E' assolutamente vietato qualsiasi intervento di modifica dei tracciati esistenti o che possa in qualche modo ostacolare il ripristino dei tratti non più esistenti.
7. Il PO prevede il completamento, con intervento di iniziativa pubblica, del percorso ciclo-pedonale lungo la S.P. 18 del Monte Amiata, attraverso il prolungamento fino al capoluogo del tratto già esistente.

CAPO II – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Sez. I – Tessuti insediativi storici a prevalente funzione residenziale e mista

Art. 39. Centro storico (A)

1. Gli edifici e complessi edilizi di cui al presente articolo, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio. All'interno del Centro storico tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti. Fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo, deve essere garantita:
 - la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
 - la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
 - la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
 - il mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici e decorativi degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
 - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e volumi secondari attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato.

Tutti gli interventi non riconducibili a esigenze puntuali di natura manutentiva o di consolidamento strutturale sono subordinati alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e sono supportati da analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio interessato e i caratteri identificativi e qualificanti delle relative aree di pertinenza.

Sono ammessi, esclusivamente nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi alle disposizioni di cui al presente articolo, escludendo in ogni caso l'introduzione di separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale:

- interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 5, comma 2;
- frazionamenti in più unità immobiliari.

Non è consentita la costituzione di nuovi alloggi aventi Superficie Utile (SU) inferiore a mq 40.

Per l'installazione di nuovi impianti o l'adeguamento e/o sostituzione di quelli esistenti, ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-architettonici e paesaggistici, privilegiando sistemi di tipo centralizzato.

Non è consentita l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici. Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati, ove compatibili con la tutela e conservazione degli elementi valoriali eventualmente presenti.

2. Il PO individua, con apposito segno grafico nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, gli edifici e complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico localizzati all'interno del Centro storico. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di TUTELA, nel rispetto della sagoma, senza incrementi dei volumi e delle superfici. Sugli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, gli interventi sono necessariamente

coerenti con le disposizioni contenute nei relativi decreti e sono soggetti alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Tutti gli interventi devono essere comunque orientati essenzialmente alla tutela e/o al ripristino dei valori originari o comunque storicizzati del fabbricato, assicurando la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali qualificanti, garantendo la conservazione degli elementi decorativi originari e dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico, prendendo a riferimento sotto il profilo metodologico i criteri e le tecniche progettuali del restauro architettonico.

Sono ammesse variazioni dell'impianto distributivo, senza modifiche agli elementi strutturali verticali, fatta salva l'apertura di porte interne nelle murature portanti, ove compatibili con le dimensioni, i caratteri spaziali e gli elementi formali e decorativi eventualmente presenti

Eventuali modifiche ai prospetti sono ammesse esclusivamente nell'ambito di interventi che prendano in considerazione l'intera facciata, limitatamente al ripristino di aperture o configurazioni preesistenti, debitamente documentate.

Non è in ogni caso ammessa:

- La modifica della posizione e/o della quota degli elementi strutturali orizzontali e/o verticali.
- La realizzazione di abbaini, balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca, o la creazione di aperture a filo tetto. Sono ammesse deroghe per l'ampliamento o la creazione di aperture a filo tetto funzionali a esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza, ovvero per il conseguimento dei requisiti minimi di aeroilluminazione contestuali a interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi.

3. Sugli edifici e complessi edilizi diversi da quelli di cui al comma 2, oltre agli interventi di cui allo stesso comma 2, sono ammessi:

- Interventi di demolizione di volumi che si configurino chiaramente come superfetazioni e loro ricostruzione, anche con diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, senza incrementi volumetrici. Tali interventi saranno finalizzati al conseguimento di soluzioni architettoniche di maggiore coerenza con il contesto, escludendo comunque la ricostruzione di nuove volumetrie lungo i fronti prospettanti la strada pubblica.
- Interventi che prevedano incrementi della superficie calpestabile, attraverso soluzioni e materiali adeguati alla tipologia e ai caratteri dell'edificio oggetto dell'intervento, mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- Interventi che prevedano l'accorpamento di più unità funzionali e la loro riorganizzazione interna, nel rispetto della sagoma degli edifici e senza incrementi volumetrici. Tali interventi sono subordinati al contestuale ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate, fino alla riconfigurazione delle stesse in termini di maggiore coerenza con il contesto per quegli edifici estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, ovvero profondamente e gravemente alterati in relazione alla loro configurazione originaria.

4. Il PO individua, con apposito segno grafico nella TAV. PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, specifici manufatti da sottoporre a demolizione senza ricostruzione. Tali interventi, finalizzati al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario degli edifici annessi e alla riqualificazione delle aree risultanti dalle demolizioni, saranno da attuarsi necessariamente qualora si prevedano interventi diversi dalla manutenzione ordinaria o straordinaria sulle proprietà che comprendono tali manufatti.

5. All'interno delle aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al ripristino dell'unitarietà formale e percettiva storicizzata, attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi che concorrono a definirne il valore identitario, evitando

l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario di tali aree. Non sono ammessi interventi che comportino frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza attraverso la realizzazione di recinzioni, muretti ovvero altre separazioni fisiche permanenti finalizzate a creare spazi ad uso privato esclusivo e funzionale ai frazionamenti immobiliari, ove consentiti. È consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie e simili), realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde, con manto in laterizio, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 6,00 per proprietà, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 3,00, salvo diverso accordo tra confinanti. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla presentazione di un progetto organico di sistemazione degli spazi scoperti esteso alle proprietà oggetto degli interventi, finalizzato alla conservazione e al ripristino degli elementi di arredo e di definizione paesistica riconducibili alla tradizione, che dovrà necessariamente prevedere la demolizione degli eventuali annessi preesistenti prediligendo, ove possibile, soluzioni che prevedano l'accorpamento dei nuovi manufatti.

6. All'interno del Centro storico sono ammessi interventi di iniziativa pubblica, di manutenzione o recupero delle condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, rivolti alla valorizzazione degli spazi pubblici e della rete viaria e in generale al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi.
7. All'interno del Centro storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari costitutivi e morfologici degli immobili e delle aree interessate:
 - Residenziale;
 - Artigianale compatibile con la residenza;
 - Commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - Turistico-ricettiva;
 - Direzionale e di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.

Per le attività turistico-ricettive legittimamente insediate alla data di adozione del PO, fatte salve le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, comma 2.

8. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 7, gli interventi di cui al presente articolo sono limitati a interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità degli edifici e/o al consolidamento strutturale.

Art. 40. Tessuti urbani di impianto storico (A1)

1. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 2, sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE, finalizzati al mantenimento, ovvero al ripristino dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.

Gli interventi che prevedono l'inserimento di impianti e/o di elementi quali balconi e terrazze, con esclusione delle terrazze a tasca, ovvero la realizzazione di verande, sono ammessi esclusivamente sul fronte tergo, purché realizzati con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'organismo o complesso edilizio oggetto di intervento. Sui fronti prospettanti lo spazio pubblico eventuali modifiche, di modesta entità, riguardanti il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione o la rettifica di elementi costitutivi, sono ammesse esclusivamente se coerenti con i caratteri architettonici e formali originari dell'edificio.

Eventuali interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione con le caratteristiche architettoniche

dell'edificio principale ed effettuati nel rispetto dei rapporti di gerarchia tra lo stesso e le sue pertinenze, escludendo eventuali accorpamenti che determinino alterazioni significative dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. In caso di diversa collocazione del volume ricostruito, non sono ammesse localizzazioni prospettanti lo spazio pubblico.

2. Il PO individua, all'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'A1*', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, dove risultano localizzati edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di TUTELA preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
3. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, con esclusione degli edifici di cui al comma 2, è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici. Tali impianti, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, saranno dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. In caso di installazione contestuale a interventi che prevedano la sostituzione parziale o integrale del manto di copertura, gli impianti devono essere opportunamente integrati affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto.
4. Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati.
5. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziale;
 - Artigianale compatibile con la residenza;
 - Commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - Turistico-ricettiva;
 - Direzionale e di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente ove sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con gli elementi e caratteri tipologici degli edifici oggetto di intervento.

Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, fatta eccezione per eventuali casi di destinazioni d'uso attuali diverse da quelle di cui al presente comma.

Il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti a rimessa per autoveicoli è ammesso esclusivamente nel caso sia dimostrata la possibilità di reperire in altra localizzazione i posti auto sostituiti, ovvero in caso di comprovata necessità per esigenze di carattere socio-sanitario, assistenziale o di accessibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Per le attività turistico-ricettive legittimamente insediate alla data di adozione del PO, fatte salve le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, comma 2.

6. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 5, gli interventi di cui al presente articolo sono limitati a interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità degli edifici e/o al consolidamento strutturale.

Sez. II – Tessuti insediativi recenti a prevalente funzione residenziale e mista

Art. 41. Disposizioni generali

1. All'interno dei tessuti insediativi di cui alla presente Sezione tutti gli interventi sono finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati e alla qualificazione degli spazi scoperti, al miglioramento dell'accessibilità e al contenimento dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli, garantendo il mantenimento di un corretto rapporto tra spazi scoperti e costruito. Tutti gli interventi dovranno assicurare:
 - la coerenza con le regole insediative e l'unità formale proprie dei tessuti urbani circostanti, con particolare riferimento al rapporto tra costruito e spazi scoperti, ai tipi edilizi, alla composizione dei volumi, alle altezze, al disegno dei prospetti e all'utilizzo di materiali e colori, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane;
 - il corretto inserimento nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, e la tutela delle visuali panoramiche verso il Monte Amiata e verso valle, preservando i varchi e i principali punti di vista presenti all'interno dei tessuti urbani, evitando la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
 - il rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli e dei livelli di naturalità dei luoghi, limitando allo stretto necessario le opere di sbancamento e livellamento e di infrastrutturazione;
 - una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree, estesa all'intero ambito di intervento, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante. In particolare, eventuali interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale adottano soluzioni finalizzate alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano.
2. Tutti gli interventi suscettibili di determinare incrementi volumetrici sono da considerarsi *una tantum*.
3. Non è consentita in ogni caso la costituzione di nuove unità abitative con SE inferiore a mq 50, ivi comprese quelle derivanti dal frazionamento di unità abitative esistenti.
4. La realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati è ammessa esclusivamente ove sia dimostrato, con specifici studi, il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP.
5. All'interno dei tessuti insediativi di cui alla presente Sezione è ammessa la realizzazione di manufatti la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garage, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, con esclusione dell'uso abitativo, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - la SE totale di tali manufatti presenti nel lotto di pertinenza, ivi compresi quelli eventualmente già esistenti, non sia superiore a mq 18 per unità abitativa;
 - sia rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% della SF;
 - sia rispettato un indice di permeabilità fondiaria (IPF) non inferiore al 25%;
 - l'altezza utile (HU) dei locali non superi i m 2,40;
 - non si determini una riduzione della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale;
 - i manufatti siano legati da vincolo pertinenziale alla residenza e pertanto non siano suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto e/o cambio di destinazione d'uso.
6. All'interno dei tessuti insediativi di cui alla presente Sezione è ammessa l'installazione di manufatti precari di servizio alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie, canili, casette da gioco e simili), realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri ecocompatibili, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, con altezza media non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq

5,00, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 1,50, salvo diverso accordo tra confinanti.

7. All'interno dei tessuti insediativi di cui alla presente Sezione è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici. Tali impianti, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, saranno dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti.
8. All'interno dei tessuti insediativi di cui alla presente Sezione sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati, compatibilmente con le caratteristiche degli immobili e fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alla presente Sezione.
9. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziale;
 - Artigianale compatibile con la residenza;
 - Commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - Turistico-ricettiva;
 - Direzionale e di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.È ammesso il cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni di cui al presente comma, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui alla presente Sezione.
10. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 9, gli interventi ammessi sono limitati a interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità degli edifici e/o al consolidamento strutturale.

Art. 42. Tessuto a isolati chiusi o semichiusi (B1)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati. Eventuali interventi che determinino modeste traslazioni degli elementi costitutivi dell'involucro edilizio non sono ammesse sui fronti del fabbricato localizzati sul filo stradale, fatti salvi eventuali interventi di sopraelevazione della quota di gronda di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) punto 3.
2. Eventuali interventi di demolizione di volumi secondari e/o superfetazioni e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento, con incremento volumetrico fino a un massimo del 10% del volume demolito, devono garantire il mantenimento dei varchi esistenti nelle cortine edilizie e il mantenimento o il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle corti interne, escludendo accorpamenti che determinino alterazioni significative dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo consolidato.
3. Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, fatta eccezione per eventuali casi di destinazioni d'uso attuali diverse da quelle di cui all'art. 41, comma 9. Il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti a rimessa per autoveicoli è ammesso esclusivamente nel caso sia dimostrata la possibilità di reperire in altra localizzazione i posti auto sostituiti, ovvero in caso di comprovata necessità per esigenze di carattere socio-sanitario, assistenziale o di accessibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

4. Sui fronti degli edifici localizzati sul filo stradale non sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati.

Art. 43. Tessuto a isolati aperti (B2)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 2, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati. Inoltre, in alternativa agli interventi di tamponamento di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) punti 1 e 2, con esclusione dei fronti del fabbricato localizzati sul filo stradale, sono ammessi interventi di integrale riconfigurazione delle facciate che prevedano incrementi volumetrici in misura non superiore a quella ottenibile dal tamponamento di logge, porticati, tettoie o balconi esistenti.
2. Il PO individua, all'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'B2*', così come riportato nella TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* dove sono ammessi esclusivamente interventi di CONSERVAZIONE. In tali ambiti non sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati.

Art. 44. Tessuto ad isolati aperti di edilizia pianificata (B3)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incremento di volume, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o per realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, o finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche, con esclusione di interventi puntuali suscettibili di compromettere l'unità formale dei tessuti e dei manufatti edilizi.

Art. 45. Tessuto lineare (B4)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e funzionale dei fabbricati. Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati o il tamponamento di logge, porticati o balconi, ovvero che determinino modeste traslazioni degli elementi costitutivi dell'involucro edilizio non sono ammesse sui fronti del fabbricato localizzati sul filo stradale, fatti salvi eventuali interventi di sopraelevazione della quota di gronda di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) punto 3. Tali limitazioni non si applicano ai fabbricati isolati sul lotto con fronte arretrato rispetto alla viabilità pubblica.
2. Sui fronti degli edifici localizzati sul filo stradale non sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori all'esterno dei fabbricati.

Art. 46. Tessuto sfrangiato (B5)

1. All'interno dei tessuti edilizi di cui al presente articolo, con esclusione delle aree di cui al comma 2, sono ammessi interventi di AMPLIAMENTO o SOSTITUZIONE, anche con interventi di demolizione e

contestuale ricostruzione, con incremento fino al 20% della SE legittima esistente al momento dell'adozione del PO, senza incrementi dell'altezza massima (HMax), fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o di incremento delle prestazioni energetiche. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SE per ciascuna unità immobiliare e dovranno garantire il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della SF.

Sez. III – Tessuti insediativi a prevalente funzione produttiva e specialistica

Art. 47. Aree a prevalente funzione artigianale (D1)

1. All'interno delle aree identificate dalla sigla 'D1', così come riportato nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili con le disposizioni di cui al presente articolo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Incremento volumetrico non superiore al 10% del VE legittimo esistente alla data di adozione del PO;
 - Altezza massima (HMax) m 9,00, ovvero l'altezza massima del fabbricato esistente oggetto di intervento se superiore, calcolata alla data di adozione del PO.
 - Indice di permeabilità fondiaria (IPF) > 30%
 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale non inferiore a quanto stabilito dalle presenti norme.Tutti gli interventi ove siano previsti incrementi del VE o della SE sono necessariamente rivolti:
 - all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi e degli impianti in termini di compatibilità ambientale, contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza;
 - alla qualificazione degli spazi scoperti in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.
2. All'interno delle aree identificate con la sigla 'D1-', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) rilevate, gli interventi ammessi di cui al comma 1 sono subordinati 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. All'interno delle aree identificate con la sigla 'D1*', così come riportato nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, localizzate all'interno dell'insediamento della ex miniera, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato, eseguiti garantendo la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, con particolare riferimento agli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.
4. All'interno dell'area identificata con la sigla 'D1+', così come riportato nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE con incremento volumetrico non superiore al 20% del VE legittimo esistente alla data di adozione del PO, nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intera area e finalizzato alla riqualificazione del fabbricato e degli spazi scoperti in termini di compatibilità paesaggistica e ambientale, limitando allo stretto necessario la costituzione di superficie impermeabile.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente che preveda l'impegno a realizzare contestuali interventi finalizzati alla riqualificazione paesaggistica dell'intera area, attraverso un progetto delle aree verdi realizzato in termini di integrazione e di miglioramento dei livelli di connessione con la rete ecologica urbana e con le aree forestali circostanti, , realizzate con specie locali o comunque compatibili con il contesto.
5. All'interno delle zone di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio delle attività in atto. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la

rimozione previo smontaggio e non per demolizione. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà necessariamente indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività in atto;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti, che non potranno avere altezza massima (Hmax) superiore a m 4,50;
- una verifica dello stato di fatto dell'area, al fine di individuare eventuali interventi di riqualificazione degli spazi aperti, quali la rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibro-cemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti, l'incremento degli spazi verdi e delle dotazioni vegetazionali, l'incremento dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF), che non potrà comunque risultare inferiore al 25% della Sf.

Dovrà in ogni caso essere rispettato un Rapporto di copertura non superiore al 50% della SF.

All'interno delle aree di cui al comma 2, gli interventi sono subordinati 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.

6. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Industriale e artigianale;
 - Commerciale al dettaglio, con esclusione delle grandi strutture di vendita;
 - Direzionale e di servizio;
 - Commerciale all'ingrosso e depositi;
 - Attività di interesse pubblico.

Art. 48. Aree a prevalente funzione commerciale/direzionale (D2)

1. All'interno delle aree identificate dalla sigla 'D2', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE finalizzati al mantenimento delle attività insediate, ovvero all'avvio di nuove attività compatibili con le disposizioni di cui al presente articolo, con incremento volumetrico non superiore al 10% del VE legittimo esistente alla data di adozione del PO e senza incrementi dell'altezza massima (Hmax), fatto salvo il rispetto della dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale prevista dalle presenti norme.
2. All'interno delle aree identificate con la sigla 'D2-', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata (G4) rilevate, gli interventi ammessi di cui al comma 1 sono subordinati 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. All'interno delle aree identificate con la sigla 'D2*', così come riportato nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, localizzate all'interno dell'insediamento della ex miniera, sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO senza incrementi volumetrici, finalizzati al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato, eseguiti garantendo la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, con particolare riferimento agli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.
4. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Commerciale al dettaglio, con esclusione delle grandi strutture di vendita;
 - Direzionale e di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.

Art. 49. Aree a funzione turistico-ricettiva (D3)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO, senza incrementi volumetrici, finalizzati al mantenimento delle attività insediate, al miglioramento della qualità architettonica, dell'efficienza energetica e funzionale del fabbricato, alla qualificazione degli spazi scoperti.
2. Entro un anno dalla data di approvazione del presente PO, l'Amministrazione comunale, a seguito di apposito studio finalizzato alla conoscenza nel dettaglio dello stato di fatto dei manufatti e delle attività interessate, approva uno specifico *Regolamento* finalizzato a disciplinare il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, delle strutture esistenti per l'insediamento di funzioni extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, residenziali, direzionali, commerciali di vicinato, attività di interesse pubblico. Il Regolamento, da attuarsi attraverso la pubblicazione di un Bando a evidenza pubblica, dovrà definire:
 - i criteri per l'assegnazione dei quantitativi di SE da destinare a cambio d'uso;
 - i quantitativi di SE resi disponibili per ciascuna categoria funzionale;
 - le modalità di attuazione degli interventi, coerentemente con le disposizioni di cui al comma 1, e lo schema di Convenzione, da stipulare preventivamente, in relazione agli oneri dovuti e al rispetto degli standard urbanistici;
 - l'eventuale quantificazione di oneri aggiuntivi in relazione al numero di posti letto soppressi nell'ambito degli interventi di mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva;
 - la definizione di misure incentivanti al mantenimento della destinazione turistico-ricettiva, anche attraverso l'eventuale definizione di interventi di ampliamento contestuali agli interventi di adeguamento di cui al comma 1.
3. In assenza del Regolamento di cui al comma 2, all'interno delle aree di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti di cui al comma 1, senza cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto al comma 4.
4. Il PO individua un ambito specifico, identificato dalla sigla '**D3***', così come riportato nella TAV. PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est* dove è ammesso il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di attività di interesse pubblico per l'erogazione di servizi sociali e ad integrazione socio-sanitaria così come definiti dalle normative regionali vigenti.

Sez. IV – Sistema delle attrezzature e servizi di interesse generale

Art. 50. Aree per attrezzature di interesse pubblico (F1)

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono le seguenti attrezzature di interesse comune:
 - Attrezzature scolastiche;
 - Attrezzature per servizi culturali o socio-educativi;
 - Attrezzature per servizi socio-sanitari;
 - Attrezzature per servizi tecnico-amministrativi;
 - Attrezzature per la difesa e la protezione civile;
 - Aree per servizi religiosi e cimiteriali;
 - Isola ecologica.
2. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO, SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO finalizzati al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.

Gli interventi ove siano previsti incrementi volumetrici, se realizzati da parte di soggetti privati aventi titolo, sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalle attività di interesse pubblico.
4. Il PO individua un ambito specifico, identificato dalla sigla 'F1*', così come riportato nella TAVV. PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*. Sul fabbricato esistente sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al completamento della struttura per lo svolgimento di servizi sociali e ad integrazione socio-sanitaria così come definiti dalle normative regionali vigenti.

Art. 51. Aree attrezzate per lo sport o il tempo libero (F2)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO finalizzati al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.
2. Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, finalizzati a rispondere a esigenze di pubblica utilità e al potenziamento e/o diversificazione dei servizi offerti, nel rispetto di quanto disposto al comma 3. Gli interventi ove siano previsti incrementi volumetrici, se realizzati da parte di soggetti privati aventi titolo, sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo non sono ammesse destinazioni d'uso non riconducibili ad attività sportive o ricreative, fatte salve destinazioni funzionali che risultino chiaramente complementari o a servizio delle stesse.

Art. 52. Aree per impianti tecnologici e di servizio (F3)

1. All'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO.

Sono inoltre ammessi interventi di SOSTITUZIONE o AMPLIAMENTO, esclusivamente se finalizzati al miglioramento delle prestazioni e degli standard qualitativi degli impianti esistenti, a fronte di una verifica della compatibilità con il contesto paesistico e ambientale. Tali interventi, corredati da elaborati utili a valutarne il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-territoriale di riferimento, dovranno prevedere, attraverso una valutazione comparata delle esigenze di natura tecnico-impiantistica con le esigenze di tutela della qualità morfologica e percettiva, soluzioni compatibili per forma, dimensioni, materiali, colori ed altezze, definendo adeguate misure di mitigazione e escludendo in ogni caso alterazioni significative permanenti, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.

Sez. V – Rete ecologica urbana

Art. 53. Disposizioni generali

1. Il PO considera l'insieme degli spazi aperti prevalentemente non impermeabilizzati in termini di Rete ecologica urbana, quali elementi fondamentali per la conservazione della biodiversità, in grado di stabilire connessioni ecologiche, fisiche e visuali tra il tessuto urbanizzato e le circostanti aree rurali. Tali elementi comprendono:
 - Verde a fruizione pubblica;
 - Verde pertinenziale;
 - Verde di connessione ecologica.
2. Tutti gli interventi suscettibili di interessare gli elementi di cui al comma 1 devono assicurare la conservazione o l'integrazione dei livelli di naturalità presenti, escludendo riduzioni significative della consistenza, dell'indice di permeabilità e del ruolo di connettività ecologica di tali aree, prediligendo interventi con caratteristiche di totale reversibilità e usi compatibili con la natura dei luoghi, favorendo azioni finalizzate ad incrementare l'accessibilità, la fruibilità, le relazioni funzionali e l'interconnessione fra le componenti della rete, prevedendo contestuali misure di compensazione in termini di incremento delle aree permeabili e delle dotazioni verdi, da configurarsi nell'ottica della tutela e/o ripristino delle connessioni ecologiche.

Art. 54. Verde a fruizione pubblica (V1)

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento dei livelli di fruibilità pubblica di tali spazi. Gli interventi dovranno assicurare il massimo contenimento dei livelli di impermeabilizzazione, prediligendo il ricorso a soluzioni progettuali con caratteri di reversibilità e l'utilizzo di materiali ecocompatibili. L'eventuale realizzazione di volumi edilizi a carattere permanente è riservata all'iniziativa pubblica e ammessa esclusivamente se coerente con le finalità di cui alla presente Sezione e a fronte della impossibilità o inopportunità di una loro localizzazione in aree limitrofe già edificate.

Art. 55. Verde pertinenziale (V2)

1. Nelle aree di cui al presente articolo tutti gli interventi sono finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale di tali spazi rispetto agli insediamenti e del loro utilizzo quali aree verdi private sistemate a giardino, orto o a verde con carattere estensivo. È ammesso l'utilizzo di parte delle aree per la realizzazione di spazi di parcheggio ad uso privato, realizzati con pavimentazioni che garantiscano la permeabilità ai sensi delle norme e regolamenti regionali vigenti.
2. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatti salvi i seguenti casi e compatibilmente con il contesto di riferimento:
 - realizzazione di tettoie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 1, con superficie coperta massima non superiore a mq 25 e altezza utile non superiore a metri 2,40. Le tettoie, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente in legno o con altri materiali ecocompatibili comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio.

- realizzazione di volumi tecnici ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione;
 - installazione di piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone, con superficie coperta massima non superiore a mq 10 e altezza utile non superiore a metri 2,40, realizzati in legno o con altri materiali ecocompatibili, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.
 - installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebo e/o altri arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità.
3. Sui manufatti legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE. Sono inoltre ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, senza incrementi volumetrici, esclusivamente nell'ambito di interventi chiaramente finalizzati al conseguimento di una migliore integrazione di tali manufatti con il contesto di riferimento.

Art. 56. Verde di connessione ecologica (V3)

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono aree principalmente occupate da vegetazione forestale, che costituiscono elementi fondamentali dell'infrastrutturazione ecologica del capoluogo, e altre aree verdi di corredo agli insediamenti quali filari alberati, aiuole di corredo a aree di sosta, isole spartitraffico o altre aree verdi comunque non configurate per una fruizione diretta delle stesse, che contribuiscono alla qualità ecologica dei tessuti urbanizzati.
2. Le aree di cui al presente articolo comprendono aree forestali intercluse che non costituiscono territorio urbanizzato, identificate dalla sigla dalla sigla 'V3*', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*. All'interno di tali aree, eventuali interventi di trasformazione, coerenti con le disposizioni di cui al presente articolo, sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.
3. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di connessione ecologica svolto dalle stesse. Sono ammessi i seguenti utilizzi, compatibilmente con la natura e tipologia di tali aree:
 - interventi di sistemazione a giardino o a verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
 - interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree o di porzioni di esse;
 - attività agricole con finalità di presidio ambientale, comprese quelle svolte in forma amatoriale.Inoltre, sono ammessi interventi di iniziativa pubblica limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto e finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.
4. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione. È inoltre ammessa la realizzazione di piccoli manufatti non destinati alla permanenza di persone, con superficie coperta massima non superiore a mq 10 e altezza utile non superiore a metri 2,40, realizzati in legno o con altri materiali ecocompatibili, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, esclusivamente ove necessari allo svolgimento delle attività agricole di cui al comma 3.

5. Sui fabbricati legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, senza incrementi volumetrici, funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 3.

CAPO III – RETE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 57. Viabilità

1. Il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale le aree occupate dalla viabilità pubblica o di uso pubblico e relativi spazi accessori localizzati a bordo strada quali marciapiedi, parcheggi pubblici, piazzole ecologiche, aree verdi o altri elementi di arredo urbano.
La viabilità esistente, fatti salvi interventi specifici contestuali a interventi di trasformazione di cui al Titolo III delle presenti norme, deve essere generalmente mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Eventuali interventi di modifica e/o di integrazione dei tracciati stradali e/o dei relativi spazi accessori sono riservati all'Amm. Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. La definizione di dettaglio di tali interventi è demandata alla fase di progettazione esecutiva.
2. La viabilità a uso privato deve essere di norma mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e/o di ristrutturazione finalizzati al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo comunque un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

Art. 58. Parcheggi

1. Il Piano Operativo assicura un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione e potenziamento del sistema di spazi, servizi e attrezzature di interesse collettivo del territorio, sia in termini di crescita dimensionale che di rafforzamento del sistema di relazioni nel rispetto delle dotazioni minime stabilite dalle vigenti norme statali.
2. Contestualmente agli interventi di nuova edificazione o altri interventi, comunque configurati, che determinano incrementi del volume o della SE esistente alla data di approvazione del PO o mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, è prescritto il reperimento di parcheggi ad uso privato di pertinenza degli edifici (Pa) e di parcheggi di urbanizzazione primaria (Pb) nel rispetto dei seguenti quantitativi minimi, specifici in relazione alla destinazione d'uso prevista:
 - Residenziale:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SE, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità abitativa.
 - Pb: 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare.
 - Commerciale di vicinato:
 - Pa (sosta stanziale): 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie di vendita, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
 - Pa (sosta di relazione): 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE.
 - Commerciale per Medie strutture di vendita:
 - Pa (sosta stanziale): 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie di vendita, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
 - Pa (sosta di relazione): 1,5 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE.
 - Industriale e artigianale:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di SE.

- Turistico-ricettiva:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SE, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni camera.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE.
 - Direzionale e di servizio:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di SE.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SE.
3. In caso di interventi ove si preveda il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento, nella impossibilità di soddisfare le dotazioni di parcheggi previste al comma 2, è consentita, in accordo con l'Amministrazione comunale, la monetizzazione degli oneri relativi. Tale possibilità è esclusa per gli interventi che prevedano la destinazione commerciale o produttiva artigianale, fatti salvi gli interventi che prevedano l'insediamento di esercizi di vicinato ovvero di attività artigianali compatibili con la residenza.
 4. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggi non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

Art. 59. Mobilità dolce

1. Il Piano Operativo recepisce la *mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane* così come riportata nella TAV. PS5b del Piano Strutturale. Eventuali interventi su tali percorsi dovranno assicurare il mantenimento ovvero il miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità pedonale, attraverso interventi di manutenzione e potenziamento delle dotazioni esistenti (marciapiedi, segnaletica orizzontale e verticale) ovvero di realizzazione di nuovi tratti lungo i percorsi che ne risultano privi o che presentano situazioni di discontinuità. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la piena coerenza con le indicazioni e le azioni programmate nell'ambito del *Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA)*, che costituisce parte integrante del Piano Operativo.
2. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico, così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, i percorsi dedicati in via esclusiva alla mobilità pedonale. Su tali percorsi sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento della loro funzionalità.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

CAPO I – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA (TP)

Art. 60. Interventi di iniziativa pubblica

1. Il Piano Operativo individua e definisce i seguenti interventi di iniziativa pubblica previsti all'interno del territorio urbanizzato:

- TP1 Via Altone;
- TP2 Via XXV Aprile;
- TP3 Via della Pace - Ex scuole;
- TP4 La Gora;
- TP5 Ex mulino;
- TP6 Via della Rupe - Via del Paretaio;
- TP7 ERP Via dei Bucaneve;
- TP8 Area Camper;
- TP9 Area Mountain Bike.

Gli interventi sopra indicati, individuati con apposito segno grafico nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, costituiscono azioni strategiche finalizzate al rafforzamento del sistema degli spazi e dei luoghi pubblici e di uso pubblico, in coerenza con gli obiettivi strategici di sviluppo sostenibile e di valorizzazione degli insediamenti definiti dal Piano Strutturale.

2. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al comma 1 è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:

- Dati dimensionali;
- Modalità di intervento;
- Destinazioni d'uso previste;
- Descrizione degli interventi previsti;
- Beni paesaggistici interessati;
- Potenziale archeologico;
- Condizioni di fattibilità.

CAPO II – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 61. Disciplina generale

1. Il PO individua gli interventi di trasformazione di iniziativa privata in coerenza con le strategie definite dal Piano Strutturale. La disciplina di attuazione relativa agli interventi di cui al presente Capo è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale*, riportate in allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono indicati:
 - Dati dimensionali;
 - Modalità di intervento;
 - Destinazioni d'uso previste;
 - Descrizione degli interventi previsti;
 - Beni paesaggistic iinteressati;
 - Potenziale archeologico;
 - Condizioni di fattibilità.
2. Alcune schede riportano Schemi planimetrici di indirizzo progettuale con indicazioni localizzative relative agli interventi previsti.

I soggetti attuatori, in sede di convenzionamento, motivatamente e a fronte di specifici approfondimenti, potranno proporre soluzioni progettuali differenti rispetto a quanto riportato in tali schemi planimetrici, purché non siano alterati in maniera significativa i principi generali dell'organizzazione urbanistica definita da suddetti schemi e fatti salvi comunque gli indici e i parametri prescritti dalle Schede. Tali proposte saranno valutate a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale per quanto relativo alla loro sostenibilità e coerenza con gli indirizzi del PO.

L'ammissibilità di soluzioni progettuali che determinino modifiche significative ai principi generali dell'organizzazione urbanistica definita negli schemi planimetrici è subordinata alla redazione di uno specifico Piano attuativo, che dovrà documentare, in particolare, gli aspetti migliorativi del progetto proposto rispetto a quanto previsto dal PO, fatto salvo il rispetto degli indici e parametri prescritti dalle Schede normative.
3. Tutti gli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, suscettibili di coinvolgere a qualunque titolo il sistema della viabilità, con particolare riferimento alla rete dei percorsi pedonali, sono realizzati in coerenza con le disposizioni di cui al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

Art. 62. Aree di riqualificazione (RQ)

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nelle TAVV. PO3.1 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna*, PO3.2 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia*, PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, e definisce i seguenti interventi finalizzati alla riqualificazione o al recupero di aree degradate o attualmente inutilizzate, in coerenza con le strategie definite dal Piano Strutturale:
 - RQ1 Primo Rifugio;
 - RQ2 Via Trento;
 - RQ3 Ex Niccolini;
 - RQ4 Ex ITIS;
 - RQ5 Riqualificazione lotto artigianale in Val di Paglia.

Art. 63. Aree di trasformazione a destinazione specialistica (TS)

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nelle TAVV. PO3 - *Disciplina del Territorio rurale*, PO3.1 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Montagna*, PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, e definisce i seguenti interventi di trasformazione a destinazione specialistica:

TS1	Rifugio Cantore;
TS2	Rifugio Pianello;
TS3	Parcheggio Pianello;
TS4	I Prati;
TS5	Casa Fabbrini;
TS6	Podere Castagnatucci;
TS7	Podere San Lorenzo.

Art. 64. Aree di trasformazione a destinazione artigianale (TA)

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nelle TAVV. PO3.2 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia*, PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, e definisce i seguenti interventi di trasformazione che prevedono la nuova edificazione a destinazione artigianale:

TA1	Via Hamman;
TA2	Val di Paglia;
TA3	Val di Paglia;
TA4	Val di Paglia.

2. Nell'ambito dell'attuazione degli interventi di cui al comma 1, è ammessa la realizzazione di abitazioni a servizio degli insediamenti produttivi, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - massimo una unità abitativa per attività insediata, con SU non superiore a mq 100;
 - l'unità abitativa dovrà essere funzionalmente connessa e integrata con i nuovi fabbricati, escludendo la realizzazione di volumetrie isolate;
 - l'unità abitativa dovrà essere legata da vincolo di pertinenzialità all'attività principale, previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e a spese del richiedente.
3. È ammessa l'attuazione congiunta degli interventi di cui alle schede TA3 e TA4, previa approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC). In tal caso, i parametri dimensionali dell'intervento sono incrementati nel modo seguente: SE massima mq 5.000; superficie coperta (SC) non superiore a mq 3.500; è ammesso l'incremento dell'altezza massima fino a m 12,00, esclusivamente nei casi di assoluta necessità in relazione a comprovate esigenze produttive e a fronte di un'attenta valutazione della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche attraverso la messa in atto di opportune misure di mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 65. Aree di trasformazione a destinazione residenziale (TR)

1. Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, e definisce i seguenti interventi di trasformazione che prevedono la nuova edificazione a destinazione residenziale:

TR1	Via Altone
TR2	Strada Privata M. Amiata;
TR3	Via Trento;

- TR4 Via Bolzano;
- TR5 Via Po;
- TR6 Via del Paretaio.

CAPO IV – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DISCIPLINATI DA ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 66. Interventi disciplinati da altri atti di governo di competenza comunale

1. Il Piano Operativo riporta gli ambiti, identificati dalla sigla 'N1' nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, destinati alla realizzazione del Parco Museo delle Miniere del Monte Amiata. In tali ambiti si attuano le previsioni di cui al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica 'Ambito del Parco Museo minerario', approvato con Del. C.C. n. 20 del 20/04/2018
2. Il Piano Operativo riporta l'ambito, identificato dalla sigla 'N2' nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, destinato alla realizzazione del nuovo plesso scolastico comprendente la scuola primaria e secondaria di primo grado. In tale ambito trova attuazione quanto previsto dal Progetto definitivo approvato con Del. G.C. n. 120 del 29/08/2023.
3. Il Piano Operativo riporta gli ambiti, identificati dalla sigla 'N3' nella TAV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, destinati alla realizzazione di quanto previsto dalla Variante al RU vigente - Area D*A art. 72.3 NTA, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e contestuale al progetto di sostituzione edilizia con ampliamento del complesso edilizio ad uso artigianale sito in via Hamman Loc. Le Lame, approvata con Del. C.C. n. 55 del 24/09/2024.
Le previsioni di cui al presente comma perdono efficacia se entro il termine quinquennale di vigenza del PO non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi.
4. Il Piano Operativo riporta, nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, gli ambiti interessati dal Progetto di realizzazione del by-pass idraulico dell'invaso del Muraglione, finalizzato alla mitigazione del rischio idraulico nel capoluogo.

Art. 67. Interventi disciplinati da altri atti di governo di competenza sovracomunale

1. Il Piano Operativo riporta gli ambiti, identificati dalla sigla 'N4' nella TAV. PO3.2 - *Disciplina del Territorio rurale. Insediamenti della Val di Paglia*, interessati dal procedimento per il rilascio dell'Autorizzazione unica ex decreto legislativo 387/2003 alla costruzione e all'esercizio dell'impianto geotermoelettrico "Val di Paglia" e di tutte le opere ad esso connesse e funzionali.
2. Il Piano Operativo riporta l'ambito, identificato dalla sigla 'N5' nella TAV. PO3 - *Disciplina del Territorio rurale*, interessato dagli interventi di cui all'Autorizzazione integrata ambientale per la realizzazione ed esercizio del progetto denominato: "Ampliamento della discarica per rifiuti non pericolosi di Poggio alla Billa".

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 68. Misure di salvaguardia

1. L'Amm. comunale sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con il Piano Operativo adottato.
2. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le disposizioni del Piano Operativo adottato.
3. La sospensione di cui al comma 1 opera fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Art. 69. Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 ('Piano casa')

1. Gli ampliamenti realizzati in applicazione degli artt. 3, 3-bis e 4 della L.R. n. 24/2009 non si cumulano con gli interventi che determinano incrementi della SE, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici.
2. Sugli edifici residenziali sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso o la modifica del numero degli alloggi se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Sugli edifici artigianali sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 70. Installazione di volumi tecnici

1. All'interno del territorio urbanizzato, con esclusione del Centro storico, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, vale a dire i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici, quali centrali termiche, i locali per il funzionamento di piscine ed altri impianti sportivi sia ad uso pubblico che privato, i depositi dell'acqua, i locali pompe, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, i vani extracorsa degli ascensori, nei casi comprovati di impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro l'involucro edilizio, ovvero all'interno di vani interrati o seminterrati realizzati entro la proiezione dell'edificio esistente. Tali volumi, realizzati in aderenza al fabbricato principale o in posizione isolata all'interno del lotto, non potranno avere altezza utile superiore a m 2,40, fatte salve maggiori altezze stabilite dalle norme vigenti in relazione alla tipologia degli impianti da realizzare. La realizzazione di manufatti con SC superiore a mq 10 potrà essere ammessa esclusivamente a fronte di documentate e oggettive esigenze di natura tecnica relative alla installazione degli impianti previsti.
2. Gli interventi di cui al presente articolo devono garantire, per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive, materiali e colorazioni, un corretto inserimento nel tessuto urbano, assicurando la piena integrazione con i fabbricati esistenti e escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio alle relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto di riferimento.

3. All'interno del territorio rurale la realizzazione di volumi di cui al comma 1 è ammessa esclusivamente all'interno di vani interamente o prevalentemente interrati, nei casi comprovati di impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro l'involucro dei fabbricati esistenti.

Art. 71. Riduzioni degli oneri di urbanizzazione

1. Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui all'articolo 39, comma 5, punto 1, si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'articolo 30, comma 4.
2. Agli interventi volti al recupero di edifici localizzati all'interno del Centro storico che risultano non utilizzati da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore del PO e che presentano condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario quali:
 - precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
 - diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
 - mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;
 - ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

si applica una riduzione pari al 50 per cento degli oneri previsti dalle tabelle comunali vigenti, nel caso sia garantito il miglioramento sismico e il raggiungimento della classe energetica D ai sensi delle normative vigenti.

3. Ai fini della riduzione di cui al comma 2, le istanze sono corredate da:
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore del PO o l'esistenza di altre condizioni in grado di dimostrare lo stato di abbandono dell'immobile nel medesimo periodo;
 - attestazione della presenza delle condizioni di degrado di cui al comma 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.
 - documentazione attestante il livello di risparmio energetico e di sicurezza sismica da conseguire, la cui sussistenza sarà verificata in sede di certificazione di agibilità.
4. Agli interventi di SOSTITUZIONE eseguiti su volumi secondari e/o superfetazioni esistenti alla data di adozione del PO, nei casi ammessi dalle presenti norme, si applicano gli oneri previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 72. Siti interessati da procedimento di bonifica

1. Nel territorio comunale sono presenti i seguenti siti interessati da procedimento di bonifica:
 - Ex miniera di mercurio;
 - Ex Discarica Pietre Grosse;
 - Distributore PV Fast Fuel Group (ex Torregas) Via Trento;
 - Poste Italiane spa via Gorizia;
 - Distributore Total Italia PV n. 2810 Largo Verdi;
 - Lago Muraglione.

Per tali siti vige l'obbligo di eseguire l'intervento di bonifica o messa in sicurezza sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto a cui compete l'intervento. L'utilizzo di tali aree è consentito solo in

conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dalla Regione.

2. Fino alla certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza, nei siti di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi:
- a) interventi di manutenzione ordinaria che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
 - b) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino aumento della pianta del fabbricato;
 - c) interventi necessari all'adeguamento degli organismi edilizi alla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - d) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - e) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità;
 - f) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti a condizione che non comportino aumento di occupazione di suolo.

Gli interventi edilizi di cui alle lettere a), d), e) ed f), sono ammessi a condizione che non interferiscano con il suolo, il sottosuolo e la falda e non ostacolino la realizzazione delle eventuali opere di bonifica.