

COMUNE di RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

**REGOLAMENTO URBANISTICO
2014****Norme di Attuazione
(approvazione)****E.1.a**Urbanistica
Responsabile**Dott. Urb. Luigi Pucci**

Coordinatore del Piano e Progettista

UTC - Funzionario Responsabile Area Tecnica

Collaboratori :

Geom. Gabriele Giardini UTC - istruttore tecnico Area Edilizia e Ambiente

Geologia/Usò del suolo/Idrologia

Dott. Geol. A.M. Baldi**Dott. Alessandro Civelli****Dott. Filippo Ricci**

Valutazione Ambientale Strategica / Restituzione cartografica e digitale

Dott. Arch. Marco Vannocci

COMUNE DI RAPOLANO TERME

Sindaco

Emiliano Spanu

Responsabile del Procedimento

UTC Dott. Urb. Luigi Pucci

Garante dell'informazione

Geom. Maurizio Brogi

Il segretario comunale

Dott. Giampaolo Brancati

Indice**TITOLO I Disposizioni generali, attuazione e gestione del piano****Capo I Generalità**

- Art. 1 Principi
- Art. 2 Contenuti delle Norme ed Elaborati del RU
- Art. 3 Caratteri ed efficacia degli elaborati
- Art. 4 Elementi ed obiettivi strutturali del RU
- Art. 5 Regime legale applicabile agli interventi edilizi

Capo II Parametri e classificazioni

- Art. 6 Lessico del piano
- Art. 7 Grandezze urbanistiche - ambientali
- Art. 8 Grandezze edilizie - ambientali
- Art. 9 Indici urbanistici - ed edilizi
- Art. 10 Elementi del paesaggio agrario

Capo III Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Art. 11 Norme generali
- Art. 12 Tipologie di intervento edilizio e urbanistico

Capo IV Disciplina degli interventi agro-ambientali e paesaggistici

- Art. 13 Tipi d'intervento agroambientali e paesaggistici
- Art. 14 Tutela e sviluppo del verde urbano
- Art. 15 Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana
- Art. 16 Abaco delle specie ammissibili e specie prescritte

Capo V Disciplina degli interventi sul territorio

- Art. 17 Disposizioni generali volte a tutelare le risorse idriche del sottosuolo
- Art. 18 Misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale
- Art. 19 Misure per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche
- Art. 20 Misure di bilanciamento dei prelievi in relazione all'andamento climatico
- Art. 21 Prescrizioni costruttive e disposizioni legislative per la realizzazione dei pozzi, ai fini del buon regime delle acque e della loro salvaguardia dal punto di vista qualitativo e quantitativo
- Art. 22 Disciplina degli scarichi
- Art. 23 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
- Art. 24 Salvaguardie per i corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico
- Art. 25 Disciplina delle aree a pericolosità idraulica
- Art. 26 Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica
- Art. 27 Disciplina delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)
- Art. 28 Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone
- Art. 29 Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Arno

Capo VI Usi del territorio e attuazione del Piano

- Art. 30 Criteri generali relativi agli Usi del territorio
- Art. 31 Usi del territorio e carico urbanistico primario
- Art. 32 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- Art. 33 Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica
- Art. 34 Strumenti urbanistici attuativi

Capo VII Articolazione e struttura del piano

- Art. 35 Territori, sistemi e componenti
- Art. 36 Corrispondenze alla classificazione del D.M. n. 1444/68

TITOLO II Sistema insediativo**Capo I Componenti del sistema insediativo**

- Art. 37 Articolazione delle componenti del Sistema insediativo

Capo II Insediamenti urbani storicizzati

- Art. 38 Centri Urbani Storicizzati, Centri Minori e Aggregati antichi, Ville, Edifici e Complessi di interesse tipologico, testimoniale, storico e urbanistico: definizione, componenti, obiettivi, Norme generali
- Art. 39 Norme specifiche: trasformazione e funzioni ammesse
- Art. 40 Spazi urbani interni ai centri storicizzati
- Art. 41 AM - Edifici di rilevanza architettonica e monumentale
- Art. 42 TU - Il patrimonio edilizio storico di interesse tipologico testimoniale e urbanistico
- Art. 43 PA - Preesistenze archeologiche

Capo III Recupero e riqualificazione

- Art. 44 AR - Ambiti di recupero, di riordino urbanistico e ambientale e riconversione funzionale
- Art. 45 TR - Tessuti di riqualificazione e/o riconversione funzionale

Capo IV Sviluppi urbani recenti

- Art. 46 Definizione, obiettivi e componenti degli Sviluppi Urbani Recenti (TB)
- Art. 47 Norme generali
- Art. 48 Tessuti urbani consolidati con tipologie insediative residenziali (TBr1)

- Art.49 Ambiti di saturazione e/o integrazione dei tessuti consolidati (TBr2)
 Art.50 Ambiti a pianificazione esecutiva già definita o in itinere (TBr3)
 Art.51 Tbd.1 - Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti saturate
 Art.52 Tbd 2 - Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti di completamento

Capo V Ambiti della trasformazione e del nuovo impianto urbanistico

- Art.53 Definizione, obiettivi e componenti delle aree di nuovo impianto urbanistico
 Art.54 Ambiti di trasformazione. Norme generali
 Art.55 Ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali - TC
 Art.56 TCr1 -Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti a prevalente funzione residenziale
 Art.57 TCr2 - Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti integrati alla residenza destinati a funzioni commerciali, terziarie e di servizio
 Art.58 TD1 - Ambiti di trasformazione per attività produttive miste (industriali-artigianali-commerciali)

TITOLO III - IL TERRITORIO APERTO – IL SISTEMA AGRO-AMBIENTALE

Capo I - Componenti del sistema ambientale e agricolo- norme generali

- Art. 59 - Definizione e componenti
 Art. 60 - Criteri generali di intervento e di trasformazione in zona agricola (E)
 Art. 61 – Nuovi edifici e annessi rurali – art.41 LRT 1/2005
 Art. 62 – Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)
 Art. 63 - Garanzie e vincoli per la nuova edilizia rurale e per interventi eseguiti tramite PAPMAA

CAPO II - Trasformazioni e limitazioni nelle zone agricole

- Art. 64 - Zone agricole (E1) del territorio aperto esterne alle UTOE
 Art. 65 - Zone agricole (E2) interne alle UTOE

CAPO III – Nuova edificazione e recupero del patrimonio edilizio con destinazione agricola

- Art 66 - Nuova edificazione nel territorio rurale
 Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 41, c.3 della LR 1/2005)
 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli (art. 41, c.4 della LR 1/2005)
 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo (art. 41, c.7 della LR 1/2005)
 Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale (art. 41, c.5 della LR 1/2005)
 Condizioni per la costruzione di manufatti precari (art. 41, c.8 della LR 1/2005)
 Art. 67 - Nuova edificazione e recupero di edifici rurali destinati a turismo rurale
 Art. 68 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

CAPO IV - Riuso del patrimonio edilizio esistente

- Art.69 Disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone territoriali omogenee del tipo E 1
 Art.70 Criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E
 Art.71 Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all'interno delle aree pertinenziali
 Art.72 Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi casi di riuso di edifici ex-rurali

TITOLO IV - SERVIZI E ATTREZZATURE, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI - SISTEMA DEL VERDE E DEL TERMALISMO

Capo I Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, del verde e del termalismo

- Art.73 Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, del verde e del termalismo

Capo II Verde e servizi pubblici o di uso pubblico

- Art.74 Verde, servizi e attrezzature pubbliche - Norme generali
 Art.75 Servizi ed attrezzature pubbliche - F1
 Art.76 Altre attrezzature d'interesse generale o di uso pubblico –F2
 Art.77 Sistema del verde urbano –F3

Capo III Servizi privati di uso pubblico

- Art.78 Servizi e attrezzature private di uso pubblico -Generalità
 Art.79 Servizi e attrezzature private di uso pubblico –F4- Norme
 Art.80 Zone termali e turistico ricettive –F5
 Art.81 Parchi a valenza territoriale con possibilità' di effettuare, in forma temporanea, attività di ricerca ed estrazione di materiali lapidei del settore II.-F6

Capo IV Zone speciali

- Art.82 VP- verde privato
 Art.83 FA- verde di connettività urbana

Capo V Vincoli e salvaguardie

- Art.84 Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del R.U.
 Art.85 Componenti del sistema dei vincoli e salvaguardie
 Art.86 Vincolo di rispetto elettrodotti
 Art.87 Vincolo di rispetto cimiteriale
 Art.88 Fasce di rispetto stradale e ferroviario
 Art.89 Le morfologie di valenza paesaggistica e corridoi ecologici

- Art.90 Le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata
Art.91 Le aree di salvaguardia archeologica
Art.92 Le aree di salvaguardia termale

Capo VI Infrastrutture per la mobilità

- Art.93 infrastrutture viabilistiche
Art.94 impianti ed attrezzature per la mobilità
Art.95 Ped - percorsi pedonali

Capo VII Aree ed impianti tecnologici a rete

- Art.96 reti energetiche
Art.97 reti e sistemi del servizio idrico
Art.98 reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile
Art.99 impianti di illuminazione
Art.100 impianti per la produzione di energia e teleriscaldamento

TITOLO V - NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE, NORME TRANSITORIE, SPECIALI E FINALI**Capo I Norme per l'edilizia sostenibile**

- Art.101 disposizioni finalizzate all'edilizia sostenibile

- Capo II Norme transitorie
Art.102 Disciplina transitoria
Art.103 Salvaguardie
Art.104 Poteri di deroga

Capo III Norme finali

- Art.105 [Recepimento della LRT n. 65/2005](#)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI, ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Capo I GENERALITÀ

Art. 1 **Principi**

1.01 La disciplina urbanistica del RU si ispira:

- al *principio di sussidiarietà*, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;

- al *principio della copianificazione*, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore.

al *principio della perequazione urbanistica* (2) che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di un'oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.

Al *principio della tutela ambientale e dell'uso razionale delle risorse* che si traduce nella salvaguardia delle risorse paesaggistiche, storiche e naturali, quale elementi limitanti e condizionanti lo sviluppo antropico e degli insediamenti, nonché lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili e carbon free.

1.02 Le presenti norme di attuazione del Regolamento Urbanistico (RU) s'ispirano inoltre ai principi d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art. 1 della L 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

Art. 2 **Contenuti delle Norme ed Elaborati del RU**

2.01 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica per l'attuazione del RU del Comune di Rapolano Terme, ai sensi della LRT n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali e da quanto stabilito dal PS approvato con Del.C.C. n° 27 del 31/03/2005. La disciplina edilizia è dettata dal R.E. comunale con cui il presente regolamento si raccorda nel principio della copianificazione.

2.02 Il RU è sottoposto a procedura di VAS ed è costituito dai seguenti elaborati:

1A - NORME DI ATTUAZIONE

1B - QUADRO CONOSCITIVO DEL R.U.:

1B.1A- RILIEVO DELLE ATTIVITÀ E DELLE FUNZIONI - ANALISI E CLASSIFICAZIONE VIABILITÀ DEI CENTRI URBANI (RAPOLANO) - SCALA 1:2.000

1B.1B- RILIEVO DELLE ATTIVITÀ E DELLE FUNZIONI - ANALISI E CLASSIFICAZIONE VIABILITÀ DEI CENTRI URBANI (SERRE) - SCALA 1:2.000

1B.2A- RILIEVO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (RAPOLANO) - SCALA 1:2.000

1B.2B- RILIEVO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (SERRE) - SCALA 1:2.000

1B.3A- IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE (RAPOLANO) - SCALA 1:2.000

1B.3B- IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE (SENTINO) - SCALA 1:2.000

1B.3C- IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE (SERRE) - SCALA 1:2.000

1B.4A - CARTA DEI TESSUTI INSEDIATIVI - CARTA PROPEDEUTICA ALLO ZONING (RAPOLANO) - SCALA 1:2.000

1B.4B - CARTA DEI TESSUTI INSEDIATIVI - CARTA PROPEDEUTICA ALLO ZONING (SERRE) - SCALA 1:2.000

Aggiornamento e dettaglio del Quadro Conoscitivo del PS

1B.5 A- VINCOLI E CONDIZIONAMENTI (SCALA 1:10.000)

1B.5 B- VINCOLI E CONDIZIONAMENTI (SCALA 1:10.000) PAESAGGIO E AMBIENTE

1B.6 A - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO: USO DEL SUOLO AGRICOLO E FORESTALE DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE (SCALA 1:13.000)

1B.6 B - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO: USO DEL SUOLO AGRICOLO E FORESTALE DELLE AREE INTERNE ALLE UTOE (SCALA 1:5.000)

1B.7 A - SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO: CARTA DELLE TESSITURE AGRARIE DI TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE (SCALA 1:10.000)

2A - ASSETTO URBANISTICO GENERALE - (TERRITORIO NORD SCALA 1:10.000)

2B - ASSETTO URBANISTICO GENERALE - (TERRITORIO SUD SCALA 1:10.000)

3 - ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO ZONING:

3.A - TERME NORD - ARMAIOLO - UTOE 1 - (SCALA 1:2.000)

3.B - RAPOLANO TERME SUD - UTOE 1 - (SCALA 1:2.000)

3.C - PIANO DEL SENTINO E FICAIOLE, - UTOE 2 - (SCALA 1:2.000)

3.D - SERRE NORD - UTOE 2 - (SCALA 1:2.000)

3.E - SERRE SUD - UTOE 2 - (SCALA 1:2.000)

3.F - CENTRI MINORI E AGGREGATI ANTICHI: POGGIO S. CECILIA - SAN GIMIGNANELLO - MODANELLA - LATICASTELLI - (SCALA 1:2.000)

4 - SCHEDATURA E DISCIPLINA PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE, COMPRESA LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI DI VALORE STORICO E ARTISTICO - ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE DI INDIRIZZI NORMATIVI

4A - IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI EDIFICI RILEVATI (SCALA 1:10.000)

4B - IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI EDIFICI RILEVATI CON CLASSIFICAZIONE DEL VALORE TIPOLOGICO (SCALA 1:10.000)

4C - SCHEDE DI RILIEVO

4D - SCHEDE PROGETTUALE : DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI

5 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOLOGICO-TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

5.RG - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOLOGICO-TECNICA

5.F1 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ RAPOLANO TERME NORD - ARMAIOLO - (SCALA 1:2.000)

5.F2 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ RAPOLANO TERME SUD-OVEST - (SCALA 1:2.000)

5.F3 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ RAPOLANO TERME SUD-EST - (SCALA 1:2.000)

5.F4 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ PIANO DEL SENTINO - (SCALA 1:2.000)

5.F5 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ SERRE DI RAPOLANO NORD - (SCALA 1:2.000)

5.F6 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ SERRE DI RAPOLANO SUD - (SCALA 1:2.000)

5.F7 - CARTA DELLA FATTIBILITÀ LATICASTELLI, POGGIO S. CECILIA, MODANELLA, SAN GEMIGNANELLO - (SCALA 1:2.000)

Aggiornamento e dettaglio del Quadro Conoscitivo del PS

5.Pi1 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA RAPOLANO TERME NORD - ARMAIOLO - (SCALA 1:2.000)

5.Pi2 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA RAPOLANO TERME SUD-OVEST - (SCALA 1:2.000)

5.Pi3 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA RAPOLANO TERME SUD-EST - (SCALA 1:2.000)

5.Pi4 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA PIANO DEL SENTINO - (SCALA 1:2.000)

5.Pi5 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA SERRE DI RAPOLANO NORD - (SCALA 1:2.000)

5.Pi6 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA SERRE DI RAPOLANO SUD - (SCALA 1:2.000)

5.Pi7 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA LATICASTELLI, POGGIO S. CECILIA, MODANELLA, SAN GEMIGNANELLO - (SCALA 1:2.000)

5.Pg1 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA RAPOLANO TERME NORD - ARMAIOLO - (SCALA 1:2.000)

5.Pg2 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA RAPOLANO TERME SUD-OVEST - (SCALA 1:2.000)

5.Pg3 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA RAPOLANO TERME SUD-EST - (SCALA 1:2.000)

5.Pg4 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA PIANO DEL SENTINO - (SCALA 1:2.000)

5.Pg5 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA SERRE DI RAPOLANO NORD - (SCALA 1:2.000)

5.Pg6 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA SERRE DI RAPOLANO SUD - (SCALA 1:2.000)

5.Pg7 - CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA LATICASTELLI, POGGIO S. CECILIA, MODANELLA, SAN GEMIGNANELLO - (SCALA 1:2.000)

5.Ps1 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) RAPOLANO TERME NORD - ARMAIOLO - (SCALA 1:2.000)

5.Ps2 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) RAPOLANO TERME SUD-OVEST - (SCALA 1:2.000)

5.Ps3 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) RAPOLANO TERME SUD-EST - (SCALA 1:2.000)

5.Ps4 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) PIANO DEL SENTINO - (SCALA 1:2.000)

5.Ps5 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) SERRE DI RAPOLANO NORD - (SCALA 1:2.000)

5.Ps6 – CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) SERRE DI RAPOLANO SUD - (SCALA 1:2.000)
5.Ps7 - CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL) LATICASTELLI, POGGIO S. CECILIA, MODANELLA, SAN GIMIGNANELLO - (SCALA 1:2.000)

6 - RELAZIONE GENERALE

8 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA AI SENSI DELLA L.R. 12 FEBBRAIO 2010 N°10 .

2.03 Compongono infine il RU piani e programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale quale il Piano di zonizzazione acustica (approvato con DCC n° 47 del 27/06/2005), nonché quelli che sono previsti dalla LR 1/2005, nonché il Regolamento Edilizio vigente che disciplina e regola le modalità costruttive e le tutele territoriali e ambientali.

Art. 3

Caratteri ed efficacia degli elaborati

3.01 La disciplina di RU è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati di cui al precedente Art.2.

3.02 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

3.03 Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Regolamento Urbanistico, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

3.04 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle aree di esondazione e delle classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente della DCR n. 94/1985 e della DCR n. 12/2000, sono identificati e normati nell'Elaborato 5 Elaborati geologici e Relazione geologico-tecnica del RU. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le tavole prescrittive del RU.

3.05 Gli *elaborati programmatici e gestionali*, per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico, hanno valore di conoscenza e di indirizzo. Essi comprendono materiali finalizzati alle politiche integrate in attuazione del RU.

3.06 Ogni successiva modifica agli *elaborati prescrittivi* comporta variante al RU. Ogni eventuale modificazione degli altri elaborati è di competenza del Consiglio Comunale così come previsto dalla LRT n. 65/2014.

3.07 Le NTA sono conformi alla LRT 65/2014. Ogni differenza lessicale va interpretata riferendosi alla legge regionale nel principio restando invariati i dettami delle NTA, vanno ricondotti nelle specifiche terminologie introdotte dalla succitata legge regionale.

Art. 4

Elementi ed obiettivi strutturali del RU

4.01 Sono considerati elementi e obiettivi strutturali generali quelli programmatici del Piano Strutturale e specifici del RU:

Per il sistema dei Centri urbani storicizzati e degli aggregati antichi, gli obiettivi operativi sono definiti dalla presente normativa in particolare al Capo II del Titolo II;

Per la Sviluppo Urbani di recente formazione gli obiettivi operativi sono definiti dalla presente normativa in particolare al Capo IV del Titolo II;

Per gli Ambiti della trasformazione e del nuovo impianto urbanistico, gli obiettivi operativi sono definiti dalla presente normativa in particolare al Capo V del Titolo II;

Per il Sistema agro-ambientale, gli obiettivi operativi sono definiti dalla presente normativa in particolare al Titolo III.

Per il Sistema del verde, dei servizi attrezzature, infrastrutture e impianti, sistema del verde e del termalismo gli obiettivi operativi sono definiti dalla presente normativa in particolare al Titolo IV

Art. 5

Regime legale applicabile agli interventi edilizi

5.01 L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

5.02 Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono assoggettati a Titolo abilitativo (denuncia di inizio attività, permesso a costruire o altro regime autorizzativo, comunque stabiliti dalle leggi vigenti).

5.03 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del RU sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi finalizzati soltanto ad adeguarsi alle presenti norme.

5.04 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia stata frazionata dopo l'adozione del RU allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica UF sarà operata sul lotto originario.

Capo II PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI

Art. 6 Lessico del piano

6.01 **TESSUTO**: si configura come porzione di insediamento urbano all'interno del quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

6.02 **UNITÀ EDILIZIA (UE)**: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

6.03 **UNITÀ IMMOBILIARE (UI)**: Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel Catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

6.04 **PERTINENZA**: costituisce la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. In caso di edifici inseriti nella schedatura del patrimonio edilizio esistente (interni al sistema insediativi e nel territorio aperto) le aree di pertinenza sono identificate nella scheda di progetto, negli altri casi il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativo relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.

6.05 **LOTTO DI COMPLETAMENTO**: tasselli di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il RU ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. Talvolta al lotto di completamento può essere assegnato, con apposita simbologia, un vincolo di localizzazione per il costruendo edificio.

6.06 **AMBITO**: definisce una parte del territorio o edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea (per tipologie edilizie, destinazioni d'uso o attività insediate, epoca di

costruzione, etc.) tuttavia è riconoscibile come un insieme che, magari avendo anche tratti di omogeneità (questo vale, ad esempio, per le parti di più antica costruzione) è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitarie o comunque finalizzate ad un risultato che coinvolge almeno tutta quella parte di territorio. In generale il termine "ambito" sottolinea la utilità della integrazione delle attività e delle funzioni al contrario di quanto si attribuisce al termine "zona", e suggerisce dimensione, anche qualitativa, più estesa del termine "area".

6.07 COMPARTO (CTO): definisce la parte organica di un'area costituente unità fabbricabili comprendendovi aree inedificate e/o costruzioni da trasformare secondo specifiche prescrizioni. La formazione di comparti può essere effettuata in sede di formazione del RU o contestualmente alla formazione di un Piano Attuativo, su scelta del Consiglio Comunale, in quanto parte integrante del programma di attuazione organica e temporale degli interventi edilizi-urbanistici. Le parti di territorio individuate nelle tavole del RU, comprese all'interno di un perimetro di CTO o di TR, pur mantenendo le diverse destinazioni di zona, sono ricomprese nel medesimo comparto e vanno disciplinate con un unico piano unitario o attuativo che può prevedere anche fasi diverse di attuazione, per aree e per tempi.

6.08 PROGETTO UNITARIO (PU): il progetto unitario ha lo scopo di descrivere la localizzazione dell'intervento nel territorio, garantendo l'inserimento organico e la coerenza formale degli interventi di trasformazione in relazione ai caratteri architettonici e tipologici degli edifici, alla morfologia del contesto insediativo ed agli aspetti paesaggistici e ambientali preesistenti. Il progetto unitario dovrà fornire un quadro conoscitivo dettagliato del sito, e documentare adeguatamente le situazioni attuali e la trasformazione dopo l'attuazione del progetto proposto; in particolare, dovrà porre in evidenza gli interventi, i nuovi supporti di volumetria, il nuovo edificato e il preesistente (se previsti), la dislocazione degli edifici rispetto alla natura del terreno, l'opportunità di tenere accorpati i nuovi corpi edificati al nucleo esistente, ovvero staccarli nettamente per tenerli più defilati rispetto ai con visivi, le sistemazioni ambientali delle aree, la dotazione degli standard nonché garantire l'approvvigionamento dei servizi (acquedotto, fognatura, energia elettrica). Il PU può attuarsi anche con fasi diverse temporali e di area descritte nella apposita convenzione da stipularsi con il Comune. Si applicano le norme di cui all'art.121 della LRT 65/2014.

6.09 PROGETTO DI INSERIMENTO AMBIENTALE (PIA): il Progetto di Inserimento Ambientale ha lo scopo di specificare in dettaglio, per gli interventi non soggetti a VIA o Valutazione di Incidenza, le scelte progettuali di mitigazione da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera stessa. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo

dei costi di realizzazione dell'infrastruttura. Esso è obbligatorio per tutte le nuove espansioni edilizie con piani attuativi.

6.10 CONTESTO: E' termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, etc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l'intorno. E' termine che può intendersi nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto sociale, contesto paesistico etc.

6.11 MORFOLOGIA: Al di là della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è usato soprattutto nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento. La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma. Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

6.12 DESTINAZIONE D'USO: per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera di un'area, deve intendersi l'insieme di usi e funzioni che devono essere soddisfatte. La destinazione d'uso deve essere sempre indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e in quelli di intervento urbanistico preventivo.

6.13 VOLUME TECNICO: si intendono quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo di fabbrica sia al di fuori(3). Più precisamente si identificano nel R.E. Tali volumi non concorrono alla verifica degli indici stereometrici solo qualora, ai sensi della Legge n. 30 del 28.02.1997, si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, all'adeguamento dell'impianto stesso su edifici già realizzati.

6.14 INTEGRAZIONE: l'integrazione si riconosce come carattere distintivo del tessuto urbano. Esiste tessuto in quanto le attività e le funzioni non sono separate ma compresenti e interrelate. Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione. Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui ci si riferisce e in ragione della scala o della dimensione.

6.15 DISEGNO O RIDISEGNO: è l'operazione che viene richiesta laddove l'immagine urbana di una determinata parte dell'insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti

fenomeni di degrado. "Ridisegnare" l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni progettuali che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso del verde, ne delineano una nuova e più definita immagine urbana, coerente coi valori paesaggistici che si intende preservare e perseguire.

6.16 **MARGINE:** si definisce margine quella porzione territoriale che – generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotata di destinazione e funzione specifica – costituisce la fascia di contatto tra questi e altri territori aventi funzione e destinazione diverse. I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare. Possono costituire margine le parti estreme, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero per esempio, quelle ai limiti dell'edificato delle aree urbane.

6.17 **RECUPERO:** tra le diverse accezioni che il termine può assumere ci sembra opportuno occuparsi di quella che esplicitamente si ricollega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la legge 5 agosto 1978, n.457. E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante.

6.18 **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE:** riguarda indifferentemente ambiti del territorio edificato e parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie. Gli obiettivi che si prefigge la riqualificazione ambientale sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a particolari modalità di insediamento di nuovi complessi edificati. Può riguardare anche parti di tessuti urbani consolidati ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere etc. Essa può essere di natura **paesaggistica**, mirante a un'integrazione visiva decorosa e rispettosa dell'identità paesaggistica dei luoghi, oppure **naturalistica**, mirante a un riequilibrio ecologico dell'habitat o del biotipo compromesso.

6.19 **TESSITURE AGRARIE:** descrivono la maglia delle sistemazioni idraulico agrarie e della viabilità podereale e vincinale e sono associate a diverse modalità di gestione dell'azienda agricola (intensiva/estensiva, tradizionale con colture promiscue/moderna/meccanizzata/ con colture specializzate, parcellizzata) si suddividono in:

a *maglia fitta* quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;

Maglia fitta del frazionamento periurbano - aree agricole a coltura promiscua parcellizzate e usufruite da una pluralità di soggetti, con agricoltura per autoconsumo, talvolta caratterizzata da fenomeni di degrado;

maglia fitta con prevalenza di olivo e promiscuo, vite o sistemazioni di pregio – tessuti agrari che mantengono leggibile una struttura e sistemazione dei campi tradizionale, sono spesso poste nelle aree di transizione tra i centri e gli aggregati urbani ed il territorio aperto o nelle aree caratterizzate da elevate pendenze che non consentono sistemazioni idraulico agrarie moderne. La viabilità è talvolta segnata di olivi di bordo o filari di vite consociati all'acero campestre;

maglia fitta con permanenze della maglia tradizionale dei ripiani travertinosi, tessuti agrari tradizionali presenti nei Piani di Rapolano tipicamente mosaicati, con alternanza di seminativi, piccoli appezzamenti a orto, frutteto familiare, vite, olivo o promiscuo, la viabilità vicinale è spesso delimitata da muri a secco tradizionali in travertino derivante dal dissodamento dei terreni;

maglia fitta dei piani – è un tessuto agrario caratterizzato da un fitta rete scolante finalizzata a migliorare la capacità drenante di terreni caratterizzati da pendenza scarsa o assente, nel comune di Rapolano ha un'estensione limitata a una piccola area dei Piani del Bestina;

a maglia media dei seminativi, vigneti e oliveti specializzati, tessuti agrari caratterizzati dalla eliminazione delle colture arboree, con accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia leggibili elementi della viabilità podereale, e tracce di filari alberati, siepi arbustive o presenze arboree;

a maglia larga quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità podereale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.

Art. 7

Grandezze urbanistiche – ambientali

(Adeguato alle disposizioni del D.P.G.R. 11 novembre 2013, 64/R e art.216 della LRT 65/2014)

7.01 - Superficie territoriale (St): Si definisce Superficie territoriale la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo (**SUA**), oppure le aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le Superfici fondiari (Sf) e di tutte le Superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap). Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di utilizzazione territoriale Ut.

7.02 - Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo (**SUA**), oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (**Sap1** e **Sap2**), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

7.03 – 7.04 *Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap):* si definisce Superfici per attrezzature e spazi pubblici la porzione di superficie territoriale destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria (**Sap1 EX S1**) e secondaria (**Sap2 EX S2**) ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

7.05 - *Indice insediativo residenziale (Ir):* si definisce Indice insediativo residenziale il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (SUL), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile. L'Indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

Per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Il RU ha adottato un parametro di 30 mq/abitante e 95 mc/abitante vuoto per pieno)

7.06 - Carico urbanistico primario **Cu**:

Con riferimento alla disciplina degli usi di cui al successivo Capo **VI**, esprime l'impegno, indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso **Cu/B**, medio **Cu/M**, alto **Cu/A**.

7.07 - *Superficie coperta (Sc):*

Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in

aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

La disciplina comunale, ai sensi del dell'articolo 29, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui ai commi 2, 3 e 4 da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione

che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico.

7.08 - Superficie permeabile (Spp): si definisce "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) di un edificio la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere e comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili
- b) non si tratti di corsie di pertinenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti

7.09 - Rapporto di permeabilità: Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf). Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

7.10 - Densità arborea: Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

La disciplina comunale può contenere la specificazione delle specie arboree consentite o prescritte nelle varie parti del territorio.

7.11 - Superficie agraria utilizzabile: Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

7.12 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurata – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

7.13 - Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotati di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

Art.8

Grandezze edilizie – ambientali

-ABROGATO -

Art. 9

Indici urbanistici ed edilizi

(Adeguato alle disposizioni del D.P.G.R. 11 novembre 2013, 64/R e art.216 della LRT 65/2014)

9.00 Fatto salvo quanto previsto dall'Art. 16 dal RE vigente, gli indici urbanistici ed edilizi si richiamano di seguito

9.01 - Indice di fabbricabilità territoriale: Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). ($It=V/St$)

9.01.01 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut): Si definisce "indice di utilizzazione territoriale" (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St). ($Ut = SUL/ST$)

9.02 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) (**$If=V/Sf$**)

9.02.01 - Indice di utilizzazione fondiaria: Si definisce "indice di utilizzazione fondiaria" (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) ($Uf = SUL/Sf$).

9.02.02 - Superficie utile lorda (SUL) : Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al punto 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai punti 3, 4, 5, e 6 .

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;

d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (H_{in}) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;

f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);

g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;

i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole

unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;

- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (H_{in}) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari costituite da una serra vera e propria, interamente realizzata in materiale trasparente e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali

contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica del progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Non può essere realizzata sul lato nord dell'edificio e, salvo esigenze particolari documentate, non superare i tre metri di profondità. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio. In caso di edifici di valore storico e documentale non sottoposti a vincolo, l'Ufficio deve chiedere il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio al fine di valutare l'impatto paesaggistico. Il parere è vincolante al fine della realizzazione dell'opera. Per edifici sottoposti a vincolo o in area a vincolo paesaggistico è necessaria l'autorizzazione ambientale e paesaggistica.

d) le verande con valenza di serra solare. Sono serramenti vetrati fissi o apribili che comportano la chiusura di logge, balconi, terrazze, vani scale esterne, al fine del contenimento energetico. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica del progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio e costituisce parete finestrata ai sensi di legge. In caso di edifici di valore storico e documentale non sottoposti a vincolo, l'Ufficio deve chiedere il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio al fine di valutare l'impatto paesaggistico. Il parere è vincolante al fine della realizzazione dell'opera. Per edifici sottoposti a vincolo o in area a vincolo paesaggistico è necessaria l'autorizzazione ambientale e paesaggistica.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al

calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla LRT 65/2014.

9.02.03 - Superficie utile: si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite agli articoli 9.02.04 e 9.02.05.

9.02.04 - Superficie utile abitabile o agibile: Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) guinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui alla LRT 65/2014.

9.02.05 - Superficie non residenziale o accessoria: Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità

immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (H_{in}) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui all'articolo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui alla LRT 65/2014.

9.02.06 - *Superficie convenzionale complessiva*: Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui alla LRT 65/2014.

9.02.07 - *Superficie coperta*: Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non

superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;

c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;

d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;

e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;

f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;

g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

h) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;

i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

j) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

9.02.08 - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.

9.02.09 - *Altezza massima*: Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del punto precedente, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale. Non si considerano ai fini del computo dell' altezza massima (Hmax):

a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;

b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

9.02.10 - *Numero dei piani*: Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del

numero dei piani (N_p):

a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (N_p) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (S_{ua});

b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (S_{ua}) o superficie non residenziale o accessoria (S_{nr}).

9.02.11 - Volume lordo: Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;

b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;

c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

9.02.12 - Volume: Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S_{ul}) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (H_{in}) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (H_{in}) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati come descritto sopra, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di

protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui all'articolo 2. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla LRT 65/2014.

9.02.13 – Volume virtuale dell'edificio e volume virtuale dell'unità immobiliare: Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.

Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

Il volume virtuale dell'edificio (Vve) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.

Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla LRT 65/2014., limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

9.02.14 – Superficie di vendita: Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 (Codice del Commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di

stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti), si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

9.02.15 - *Superficie di somministrazione*: Ai sensi dell'articolo 41, comma 1, lettera b), della l.r. 28/2005, si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione. Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.

9.03 - *Si definisce "rapporto di copertura" (Rc)* la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf). ($RC=SC/SF$).

9.04 - **INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**: Si rendono necessari "gli interventi urbanistici preventivi nelle zone specificatamente indicate dalle presenti norme di attuazione"; dove è necessaria una progettazione urbanistica di dettaglio precedentemente all'intervento diretto. L'intervento urbanistico preventivo può essere di competenza pubblica (Comune) e/o privata.

Gli interventi preventivi di competenza comunale sono:

Piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) previsti dall'art. 13 della legge 17/08/1942 n° 1150;

Piani delle zone da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18/04/1962 n°167;

Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865;

Piani di recupero (P. di R.) di cui all'art. 28 della legge 5/8/1978 n° 457.

Gli interventi preventivi di competenza di proprietari singoli o riuniti in consorzio sono:

Piani di lottizzazione (P. di L.) convenzionata di cui all'art. 8 della L. 6/8/1967 n° 765;

Piani di recupero (P. di R.) di cui all'art. 30 della Legge 5/8/1978 n° 457.

Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono sottoposti a stipula di convenzione con il Comune.

9.05 - **INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**: l'intervento diretto si applica in tutte le aree del territorio comunale ove non sia prescritto dal RU l'intervento urbanistico preventivo. Si applica anche nelle zone dove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo a seguito

dell'approvazione del piano relativo. L'intervento diretto è soggetto a permesso di costruire del comune e/o subordinato alla presentazione di denuncia di inizio attività in conformità di quanto previsto per le singole tipologie d'intervento dalle norme vigenti. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, compreso il Comune, e privati secondo le modalità previste dalle presenti norme.

9.06 - *Superficie minima di intervento Sm*: si intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto" o alla superficie territoriale di ogni "piano urbanistico preventivo".

9.07 - *Utilizzazione degli indici nelle aree di pertinenza*: quando su un'area sia avvenuta l'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità, non può essere ammessa richiesta volta a utilizzare nuovamente, parzialmente o totalmente detti indici (escluso il caso di demolizione e ricostruzione), anche nel caso di successivo frazionamento dell'area.

Per tutte le definizioni relative a parametri urbanistici ed edilizi non riportate nelle presenti NTA, si fa riferimento alle leggi e regolamenti regionali in materia e la Regolamento Edilizio. Il vigente RE deve essere adeguato alla presenti NTA per le parti non congruenti e/o in contrasto, entro trenta giorni dalla entrata in vigore delle presenti norme con procedura d'Ufficio.

Art. 10

Elementi agro ambientali e del paesaggio agrario

Il RU acquisisce dal PS l'obiettivo di tutela e miglioramento del paesaggio agrario e delle emergenze agro ambientali che comprendono:

I segni ed elementi del paesaggio agrario ed in particolare le sistemazioni idraulico agrarie di pregio costituite dalle zone terrazzate delimitate da muretti e ciglioni, individuate in parte nella tavola 1B.5b, i piccoli manufatti tipici della tradizione rurale (tabernacoli, aie lastricate, forni etc) nonché le alberature segnaletiche, i fontani.

Le aree boscate, la vegetazione riparia e il sistema dei corridoi ecologici rappresentati alle tavole 1B.5b e 1B.7a. All'interno delle aree boscate distinguiamo:

Boschi di latifoglie autoctone

Boschi di castagno

Macchia mediterranea

Boschi con presenza di conifere e pinete mediterranee;

Le aree calanchive rappresentate nella tavola 1B.5b comprendono anche le aree boscate e gli arbusteti che colonizzano il calanco;

Le aree di Particolare Pregio Ambientale individuate nel PS, sono ambiti del territorio comunale di riconosciuta qualità paesaggistica di insieme con limitazioni alle trasformazioni;

Le TESSITURE AGRARIE, rappresentate alla tavola n. 1B.7a, descrivono la maglia delle sistemazioni idraulico agrarie e della viabilità poderale e vicinale e sono indicative di diverse modalità di gestione dell'azienda agricola (agricoltura intensiva/estensiva, tradizionale con colture promiscue oppure intensiva e meccanizzata con colture specializzate, si suddividono in:

Tessiture agrarie a *maglia fitta* quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;

Maglia fitta del frazionamento periurbano - aree agricole a coltura promiscua parcellizzate e usufruite da una pluralità di soggetti, con agricoltura per autoconsumo, talvolta caratterizzata da fenomeni di degrado;

maglia fitta con prevalenza di olivo e promiscuo, vite o sistemazioni di pregio – tessuti agrari che mantengono leggibile una struttura e sistemazione dei campi tradizionale, sono spesso poste nelle aree di transizione tra i centri e gli aggregati urbani ed il territorio aperto o nelle aree caratterizzata da elevate pendenze che non consentono sistemazioni idraulico agrarie moderne. La viabilità è talvolta segnata da olivi di bordo o filari di vite consociati all'acero campestre;

maglia fitta con permanenze della maglia tradizionale dei ripiani travertinosi, tessuti agrari tradizionali presenti nei Piani di Rapolano tipicamente mosaicati, con alternanza di seminativi, piccoli appezzamenti a orto, frutteto, vigneto e oliveto o colture promiscue. La viabilità vicinale è spesso delimitata da muri a secco tradizionali realizzati col elementi di travertino derivanti dal dissodamento dei terreni circostanti;

maglia fitta dei piani – è un tessuto agrario caratterizzato da un fitta rete scolante finalizzata a migliorare la capacità drenante di terreni caratterizzati da pendenza scarsa o assente, nel comune di Rapolano ha un'estensione limitata a una piccola area dei Piani del Bestina;

Tessiture agrarie a *maglia media* dei seminativi, vigneti e oliveti specializzati, tessuti agrari caratterizzati dalla eliminazione delle colture arboree, con accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia leggibili elementi della viabilità poderale, e tracce di filari alberati, siepi arbustive o presenze arboree;

Tessiture agrarie a *maglia larga* di collina e di pianura, quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità poderale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva.

Tutela e valorizzazione del territorio rurale

1. Il comune di Rapolano Terme promuove la valorizzazione del territorio rurale, quale risorsa storica paesaggistica, ambientale ed economica, attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio che promuovono la valorizzazione dell'economia rurale, attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività industriali agroalimentari, di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.

Il Comune attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, tutela le aree dei territori rurali attraverso specifiche discipline che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura.

2. Nell'ambito del territorio rurale, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio individuano le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

3. Per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, di cui al comma 1, si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.

4. Le zone di cui al comma 2 sono articolate in sottozone, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati.

5. Le zone ad esclusiva funzione agricola, che sono assunte come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile, corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.

6. Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono di norma consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

7. Il territorio rurale è soggetto ai vincoli di salvaguardia della normativa vigente in relazione all'approvvigionamento idropotabile.

8. Gli impianti di produzione di energia elettrica pulita, solare ed eolico, sono consentiti per gli usi aziendali e domestici sino a 20 Kw e vanno realizzati nelle pertinenze degli edifici e preferibilmente integrati nelle coperture esistenti o da realizzare, anche per parcheggi, sempre salvaguardando il patrimonio storico edilizio e paesaggistico. Non sono ammessi impianti a terra in aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola e definite di particolare pregio ambientale nel PS vigente e sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39.

9. in tutte le zone agricole e nel territorio extraurbano, come individuato dal RU, si applica la LR 80/09 sull'agriturismo, senza restrizioni particolari.

Caratteristiche edilizie degli interventi

Gli interventi edilizi in zona agricola sono disciplinati dalla vigenti leggi regionali e dal presente RU.

1. Gli edifici esistenti in zona agricola costituiscono un patrimonio storico e architettonico di notevole valore paesaggistico. Tutti gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti devono conservare questo valore attraverso l'impiego degli stessi materiali edili e il rispetto formale degli edifici, nel loro aspetto esteriore e nel rispetto delle norme del Testo Unico 2008. Al di là della funzione d'uso che può variare, si devono conservare e poter "leggere" le funzioni e le strutture passate, rispettando e restaurando i locali esistenti, pur adattandoli alle nuove esigenze funzionali. In particolare va mantenuta la trama delle murature portanti e la realizzazione di nuovi alloggi deve seguire i seguenti criteri:

a) la parte abitativa preesistente è mantenuta possibilmente nella sua dimensione originaria e in ogni caso, senza dividerla in nuovi alloggi autonomi di superficie inferiore ai 100 mq. netti.

b) gli annessi agricoli non più utilizzabili ai fini produttivi e trasformabili in residenza, possono essere trasformati per non più di un alloggio per ogni annesso. Quando superano il limite di mq.200 di superficie utile, è possibile prevedere più alloggi, nel rispetto delle indicazioni sopraesposte, con una superficie non inferiore ai 75 mq. di superficie utile per alloggio.

c) l'intero intervento può portare anche alla realizzazione di un'unica unità abitativa, attraverso il recupero delle parti non più utilizzate a fini agricoli.

2. I volumi da demolire e ricostruire devono essere realizzati coi criteri esposti al comma 1.

3. Al fine di salvaguardare il valore storico testimoniale degli edifici e il loro aspetto esteriore si possono autorizzare alloggi in deroga alle norme igienico sanitarie i merito alle superfici finestrate (rapporto illuminante) e alle superfici minime delle stanze.

In ogni caso, salvo che nel recupero volumetrico con demolizione e ricostruzione, la variazione delle aperture esterne non potrà superare, in più o in meno, il 10% della superficie pregressa, escluso lo stamponamento di aperture pregresse.

4. Le nuove costruzioni in zona agricola, sia abitative che di annessi, stabili o precarie (esclusi gli impianti tecnici e produttivi) dovranno rispettare gli stessi principi di inserimento paesaggistico e mantenimento della tradizione tipologica edilizia. I materiali impiegabili, oltre a quelli tradizionali, potranno essere quelli moderni a essi riconducibili (legno lamellare, finte pietre di rivestimento, cotto, vetro, ferro, terre armate, coperture a verde o con pannelli solari integrati) evitando materiali i contrasto ma preferendo tecniche di mascheramento o mimetizzazione, in questo caso si potrà prevedere

nuove forme tipologiche non tradizionali, purchè paesaggisticamente inserite.

Si dovranno seguire i dettami del Dlgs 115/08 e delle "linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" tendendo all'autosufficienza energetica e delle risorse, nonché alla realizzazione di edifici classificabili in categoria "A" delle suddette norme.

5. Gli impianti di produzione di energia alternativa da realizzarsi per ogni nuovo intervento, sia in sostituzione che ad integrazione di quelli tradizionali, sono solo quelli necessari a soddisfare le esigenze dell'intervento stesso e sono costituiti da :

fotovoltaico

termosolare

eolico

termico a biomasse e **biogas**

geotermico

dovranno essere ben inseriti e possibilmente inglobati architettonicamente negli edifici e, a miglior rispetto degli stessi, nel paesaggio. Essi sono disciplinati dalle specifiche norme in materia e dal presente RU.

Gli impianti in zona agricola eccedenti tali necessità o collocati al di fuori delle coperture esistenti, sono vietati nelle aree di pregio e consentiti solo nelle aree E1.b2a ed E1b2b a prevalente funzione agricola purchè non soggette a vincolo paesaggistico. Per quanto concerne l'eolico e il fotovoltaico, per potenze superiori ad 600 KW, sono consentiti impianti solo nelle aree espressamente indicate dalle tavole del presente RU. Sono escluse le aree a pericolosità idraulica I.4.a e I.4.b sino a realizzazione e collaudo delle opere di salvaguardia.

Interventi per opere sportive e ricreative integrative

Nelle zone agricole per completare l'offerta agrituristica e delle strutture turistiche e commerciali ivi esistenti, sono consentite attività sportive e ricreative per il soddisfacimento delle esigenze degli ospiti, costituite da materiali naturali, senza coperture e ben inserite nel paesaggio, quali campi da giuoco (calcio, tennis, pallavolo, campo pratica per il golf, cricket, ecc.); per l'equitazione quali campo di polo o percorsi ad ostacoli; percorsi di vita e sport all'aria aperta in genere ad esclusione dell'impiego di mezzi motorizzati. L'impianto di motocross è consentito solo nell'area indicata nella tavola del RU in località Sentino. Si possono realizzare anche impianti per la pesca sportiva o specchi d'acqua biologici, privi di opere murare di rilievo. Possono essere recintati con rete e pali o siepi. Non sono previste strutture di servizio autonome ma dovranno usufruire delle strutture e dei servizi esistenti nell'azienda collegata, compresi i servizi a rete e gli approvvigionamenti idrici. È possibile installare attrezzature precarie in occasione di particolari manifestazioni e per la durata delle stesse secondo quanto previsto dal vigente RE, previa debita autorizzazione. Tali impianti necessitano di autorizzazione edilizia che tenga conto di tutti gli aspetti paesaggistici ed ambientali del caso e dei vincoli preesistenti. Tali impianti sono consentiti solo nelle zone agricole individuate nelle tavole del RU quali a "prevalente funzione

agricola" ed "esclusiva zona agricola-pianura" e altresì nelle "naturalità" ma limitatamente ai percorsi vita e attività ginnico-ludiche similari, oltre a piazzole per pik-nic, che non modificano l'ambiente e ne rispettino la naturalità.

Capo III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 Norme generali

11.01 Le tipologie degli interventi edilizi (art. 3 del DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380 ex Art. 31 L 457/78 e Titolo VI LRT 65/2014 s.m. e i.) sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti N. di A.

Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

11.02 In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

11.03 In generale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico diretto è previsto per gli interventi relativi al Sistema Insediativo con riferimento ai centri urbani storicizzati, ai centri minori, agli sviluppi urbani di recente formazione, agli aggregati e nuclei, agli edifici, ai complessi ed ai beni storici del territorio aperto, nonché al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti e per gli interventi relativi al sistema ambientale. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso indici e grandezze edilizie.

11.04 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico preventivo mediante strumenti urbanistici attuativi è previsto per gli interventi interni agli ambiti della "trasformazione e del nuovo impianto urbanistico" del sistema insediativo con riferimento alle aree della trasformazione, negli ambiti di "Riqualificazione dei tessuti urbani esistenti" e negli o alle aree sottoposte a Piano di Recupero. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico preventivo è regolamentata attraverso indici e grandezze territoriali.

11.05 Ai sensi della legislazione nazionale e regionale⁽⁴⁾ vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti) che per gli strumenti attuativi.

I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei sistemi insediativi esistenti sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le relative prestazioni; in particolare devono essere assicurati i servizi inerenti:

- a) all'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- b) alla difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione o di frana;
- c) alla gestione dei rifiuti solidi;
- d) alla disponibilità dell'energia;
- e) ai sistemi di mobilità;
- f) al sistema del verde urbano.

Al fine di rendere attuabili le scelte della pianificazione urbanistica generale ed esecutiva e di identificare le aree di urbanizzazioni primaria, secondaria, indotte esistenti e/o previste, si stabilisce che il perimetro di applicazione dei piani attuativi e dei comparti identificati nella cartografia del RU è da considerare prescrittivo, salvo eventuali adeguamenti dovuti all'interpretazione cartografica sovrapponendo le diverse cartografie digitali di base del R.U. (ZONING - CTR) con i rilievi a scala di dettaglio dell'area e le specifiche cartografie catastali, oppure a necessità pubbliche ritenute utili dall'A.C. per rendere l'intervento coerente con le scelte urbanistiche del Comune e la tutela del pubblico interesse e dei valori descritti nel presente RU.

Art. 12

Tipologie d'intervento edilizio e urbanistico

12.01 In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti, le tipologie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici.

12.02 Gli interventi si articolano nelle seguenti tipologie e relative modalità:

- MO** Manutenzione ordinaria
- MS** Manutenzione straordinaria
- RR** Restauro e risanamento conservativo
- RE** Ristrutturazione edilizia
- RE.dr** Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici ([ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della LR 65/14](#))
- RE.ds** Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione ([ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della LR 65/14](#))
- RE.af** Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali ([ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della LR 65/14](#))
- Sba** Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- RU** Interventi di ristrutturazione urbanistica
- AV** Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia

DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

NE Nuova Edificazione

MU Mutamento di destinazione d'uso

Mp Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità in zone agricole

Pi Parcheggi interrati privati

Up Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

Ips Realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi

Dp Depositi di merci o di materiali all'aperto

DEFINIZIONI

LA MANUTENZIONE EDILIZIA

La manutenzione edilizia è una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio tesa a conservare, riparare e migliorare le condizioni fisico-igieniche dei fabbricati.

Essa può interessare un'unica unità immobiliare o più unità fino ad un intero edificio o gruppi di edifici appartenenti ad una stessa Amministrazione Condominiale.

Si articola in manutenzione ordinaria e straordinaria.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

È una modalità d'intervento di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici nonché dei relativi impianti tecnologici, così come espresso dall'art.31 della L.457/78, atta a conservare l'edificio nella condizione originaria, senza modifica dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, né la loro tipologia o destinazione d'uso.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

È una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio tesa a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e migliorare le condizioni fisico-igieniche degli immobili attraverso opere interne ed esterne, incluso l'adeguamento alle barriere architettoniche o l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari, alle seguenti condizioni:

che non si modifichi la destinazione d'uso in essere o prevista dalla destinazione urbanistica di zona vigente.

che non si alteri la superficie delle singole unità immobiliari;

che non comporti aumenti di volume come considerato dal presente regolamento;

IL RESTAURO E IL RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Questa modalità d'intervento è una categoria di tipo culturale, critica, che discende dal riconoscimento di valori storico, artistici e

tipologici di un determinato organismo edilizio atti a conservarlo mediante le tecniche del restauro.

Gli interventi consistono nella conservazione di partizioni interne, prospetti, collegamenti verticali, colori e altri elementi atti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.

Sono inclusi:

- la rimozione di elementi estranei all'organismo edilizio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze d'uso;
- il consolidamento e il risanamento;
- il rinnovo e la trasformazione degli elementi tipologici costitutivi non omogenei;
- l'inserimento di nuovi elementi accessori e di impianti tecnologici;
- la modifica della destinazione d'uso, purché compatibile con l'impianto distributivo a condizione che non sia in contrasto con le previsioni urbanistiche di zona del SUG;

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

E' una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio tesa a trasformare, anche con l'aggiunta di nuovi elementi, gli edifici o parte di essi, attraverso opere interne ed esterne anche strutturali. Essa prevede anche aumenti volumetrici con demolizioni e ricostruzioni parziali e totali, derivanti dall'applicazione delle norme di zona previste dal Regolamento Urbanistico e piani attuativi, o dagli incrementi volumetrici comunque da essi consentiti (addizioni funzionali).

Si articola in ristrutturazione leggera, pesante e nelle addizioni funzionali.

RISTRUTTURAZIONE LEGGERA (RE.)

Interessa opere interne ed esterne limitatamente ai caratteri distributivi, alle strutture verticali anche portanti, alla revisione e sostituzione degli impianti tecnici, alla realizzazione di volumi e servizi accessori anche esterni al fabbricato, dalla modifica della destinazione d'uso a condizione che non sia in contrasto con le previsioni urbanistiche di zona del SUG;

RISTRUTTURAZIONE PESANTE (r.ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della LR 65/14) (RE.dr./RE.ds.)

Interessa tutte le opere edilizie incluse le parti strutturali verticali e orizzontali:

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, intendendo quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, o parti di esso;
- la demolizione di volumi secondari, rispetto al fabbricato principale e la loro traslazione con nuova ricostruzione nel lotto di appartenenza;
- le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali

con la sopraelevazione dell'ultimo piano in sagoma o fuori sagoma con il rispetto dei limiti di SUG, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
- la modifica della destinazione d'uso anche con modifica a condizione che non sia in contrasto con le con le destinazioni urbanistiche di zona del SUG;

ADDIZIONE FUNZIONALE (**RE.af**) (r.ricostruttiva ai sensi dell'art.134 della LR 65/14)

Le addizioni funzionali sono la realizzazione di nuovi elementi in aggregazione agli edifici esistenti tali da non costituire nuovi organismi edilizi,ivi comprese le pertinenze.

I servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale, nonché il rialzamento del sottotetto,al fin di renderlo abitabile,(purchè consentiti dagli strumenti urbanistici) degli edifici esistenti all'interno dei centri abitati non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale. La copertura di terrazze,anche permanente,puchè non tamponate in alcun modo, anche precariamente. Tali coperture se non sporgenti dal filo della terrazza sottostante, non sono computate quali pareti al fine della distanza dagli altri edifici e dagli altri confini in genere.

Rientrano in questa categoria anche gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili(**Sba**) i quali possono essere effettuati in aggiunta ai volumi esistenti anche in deroga agli indici di fabbricabilità, nonché gli impianti di piccola cogenerazione per la produzione elettrica e termica così come definiti nel D.lgs 8/02/2007 n°20.

LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (**RU**)

E' una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio-urbanistico tesa a sostituire e integrare il tessuto esistente mediante opere di trasformazione delle urbanizzazioni, dei lotti, degli isolati, delle reti infrastrutturali. Vi sono comprese le demolizioni di ogni genere e le nuove costruzioni che discendono da previsioni del SUG vigente.

ADDIZIONI VOLUMETRICHE (**AV**)

Sono gli aumenti volumetrici degli edifici esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

SOSTITUZIONE EDILIZIA (**SE**)

Attività di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti , non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, [eseguiti con contestuale aumento di volume,calcolata nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dal RU e dal RE](#) anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione, [sul disegno dei lotti,degli isolati, e della rete stradale. ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli](#)

di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione riferibili alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorchè eseguiti senza contestuale incremento di volume.

DEMOLIZIONE di EDIFICI (**DE**)

Demolizione di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione.

NUOVA EDIFICAZIONE (**NE**)

Si definisce nuova edificazione la realizzazione di ogni costruzione interamente nuova, gli ampliamenti degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione nel rispetto della strumentazione urbanistica, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. dell'edilizia è soggetta a permesso a costruire, nel rispetto della vigente legislazione.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Ai fini del cambio di destinazione d'uso si individuano, ai sensi dell'art.4 della L.R. 39/94, i seguenti mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche od a opere, delle destinazioni d'uso degli immobili, o parte di essi, subordinati alla denuncia di inizio di attività, consistenti nel passaggio da una all'altra delle seguenti categorie :

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale
- d) turistico-ricettiva
- e) direzionale
- f) di servizio
- g) commerciale all'ingrosso e depositi
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

il cambio di destinazione d'uso degli immobili è regolato da norme statali e regionali, sempre sia ammesso dalla relativa disciplina di R.U per le relative zone urbanistiche (zoning).

Il cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare si verifica quando si modifica per più del 35% della superficie utile della stessa e comunque per oltre mq.30, anche con più interventi successivi.

La denuncia di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, stabiliti ai sensi di legge.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o licenza edilizia per la quale è stato realizzato. In mancanza di tali provvedimenti autorizzativi, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile.

In assenza anche di classificazione catastale è quella risultante da eventuali schedature per edifici storici e artistici o quella in uso da più tempo sino alla domanda di variazione.

modifica destinazione d'uso. E' sempre consentita quando non in contrasto con le destinazioni urbanistiche di zona prevista dallo SUG. Qualora essa avvenga senza opere edilizie al di fuori della manutenzione ordinaria, non necessita di alcuna autorizzazione. Per gli edifici in zona agricola e per quelli sottoposti a vincolo del D.lgs 22/01/04 n° 42 e comunque riconosciuti di valore storico, artistico e ambientale, l'autorizzazione è sempre necessaria. Per gli interventi edilizi ricompresi nella ristrutturazione pesante e/o urbanistica e l'intervento superi la volumetria di 600 mc, il cambio di destinazione è possibile solo previo strumento attuativo, come elencati dal presente R.E.

aumento unità immobiliari. Per esigenze del nucleo familiare, ogni tipo d'intervento nei fabbricati esistenti può portare alla realizzazioni di nuove unità immobiliari anche senza opere edilizie e con frazionamenti, purchè si formino unità residenziali con superficie utile, al netto delle murature, uguale o superiore a mq .55 e non residenziali con superficie non inferiore ai minimi richiesti per ogni specifica attività. Negli edifici di R.V.A.A , la formazione di una nuova unità immobiliare è comunque ammessa, coi limiti del precedente paragrafo, solo a condizione che essi non modifichino in modo sostanziale le caratteristiche distributive dell'immobile e i collegamenti verticali.

Il cambiamento di destinazione d'uso che comporta aumento di carico urbanistico primario (aumento dei residenti, della presenza di persone, di traffico, di consumo di risorse e servizi pubblici in genere) è subordinato comunque ad autorizzazione e alla verifica della sostenibilità ambientale dell'intervento, del soddisfacimento degli standards urbanistici presenti o da realizzare in grado di servire la nuova utenza, senza aggravio pubblico alla fornitura di servizi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il cambio di destinazione d'uso, se comporta modifiche di fattibilità geologica, è soggetto a variante e P.U.A.

(Mp) *Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità anche in zone agricole (agriturismo e turismo rurale) riguardano la realizzazione:*

Piccoli edifici in legno non stabilmente infissi al suolo destinati esclusivamente: al deposito di attrezzi e macchinari di uso quotidiano necessari al mantenimento di giardini ed orti, di spogliatoi o locali doccia di piscine, di volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, alle seguenti condizioni:

SUL massima mq. 6

Altezza in gronda di ml. 2,40

Realizzati totalmente in legno non stabilmente infissi al suolo

Edifici massimo n° 1 per ogni area di pertinenza o area pertinenziale in caso di edifici in zone E

Gazebo non stabilmente infissi al suolo realizzabili alle seguenti condizioni:

SUL massima 20 mq. per edifici singoli

SUL massima 10 mq. per ogni unità immobiliare per edifici condominiali

massimo due lati chiusi con singolo grigliato

altezza in gronda di mt. 2,40

realizzati in legno o ferro non stabilmente infissi al suolo

massimo uno per ogni area di pertinenza o pertinenziale ,in caso di edifici in zona agricola, da porsi a non meno di m.3 dal confine di proprietà o in aderenza in caso di permesso del vicino.

tali realizzazioni potranno essere effettuate in tutto il sistema insediativo ad esclusione dei Centri Urbani Storicizzati, Centri Minori e Aggregati Antichi.

PISCINE scoperte

La piscina dovrà essere localizzata su di un area in un chiaro rapporto di pertinenza con il contesto edificato, un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, ricettivo turistica o agriturismo.

La piscina dovrà mantenere il miglior rapporto con la struttura geomorfologica del terreno e dovrà rispettare le invarianti del sito senza alterare la morfologia dell'area in cui è inserita; in particolare per le aree "E" agricole, dovrà rispettare gli allineamenti contermini dei muri a retta esistenti, delle alberature, dei filari e delle sistemazioni agrarie.

In nessun caso l'opera compiuta, comprese le circostanti aree di pertinenza realizzate, potrà avere in alcun punto una quota di scarto di oltre mt. 1,00 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno.

Lo specchio d'acqua della piscina non potrà avere dimensioni superiori a mq. 100. Per le altre indicazioni costruttive si rimanda al R.E. vigente.

L'approvvigionamento idrico dovrà essere garantito a mezzo di proprie fonti di rifornimento. E' assolutamente vietato l'utilizzo del pubblico acquedotto per il riempimento della piscina.

Nel caso di utilizzo di pozzi esistenti o appositamente realizzati,previa autorizzazione, dovrà essere installato apposito contatore per il controllo del consumo dell'acqua.

L'approvvigionamento idrico in forma autonoma non potrà avvenire utilizzando acqua termale o minerale senza autorizzazione ai sensi della LR 38/04.

Il ciclo idrico della piscina dovrà essere esclusivamente a circuito chiuso.

12.15 (Pi) Parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati vale anche negli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Le disposizioni medesime debbono essere integralmente soddisfatte negli interventi unitari, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblici previsti in ciascuno di tali interventi dalla relativa normativa.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla D.C.R.T. n. 12/2000 (approvazione P.I.T.). la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di tipo filtrante.

Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, i garages privati prescritti dalla L. 122/89, per la quantità minima stabilita dalla legge (1 mq/10 mc) non concorrono alla determinazione del volume fabbricabile e sono asserviti all'edificio principale con vincolo permanente di destinazione a parcheggi.

L'altezza massima dei garages fuori terra non dovrà comunque superare mt 2,20.

Sono fatte salve le prescrizioni tipologiche e planovolumetriche previste da piani attuativi vigenti alla data di adozione del RU.

Parcheggi interrati: sono gli interventi per realizzare autorimesse interrate o seminterrate, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti con un minimo di due posti auto per alloggio.

Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume.

I parcheggi interrati dovranno essere localizzate sotto il perimetro dell'edificio e, nel caso in cui sia dimostrato che le condizioni strutturali dell'immobile non lo consenta, potranno essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza, salvo la presenza di vincoli sovraordinati, ed a condizione che sia effettuata una specifica verifica e valutazione ambientale con la quale si dimostri che le trasformazioni ambientali e morfologiche non alterino i caratteri paesaggistici e panoramici dei luoghi, né i garages siano soggetti a rischio di inondazione o infiltrazioni di acque in genere. È consentito massimo un piano interrato e l'intervento può avvenire solo se lo scavo non è profondo, (massimo m.1,50 sotto lo strato vegetale) avviene sopra la linea di falda esistente e non arrechi danno ad essa.

La realizzazione di autorimesse fuori terra è esclusa nelle seguenti casistiche:

nelle aree pertinenti e/o prospicienti agli Edifici di **rilevanza architettonica e monumentale** (chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi del ex 1089 ed edifici pubblici vincolati al vincolo) (**AM** □)

nelle aree pertinenti e/o prospicienti agli Edifici e/o complessi di **interesse tipologico testimoniale storico e urbanistico** (**TU** □) interni al sistema insediativo

all'interno delle aree classificate come: Preesistenze archeologiche (**PA** □)

nelle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale;

Sono consentiti parcheggi interrati in prossimità di tali edifici quando risulti la soluzione migliore per salvaguardare l'aspetto paesaggistico degli edifici stessi.

Relativamente agli **EDIFICI RURALI ED EX-RURALI**, i parcheggi interrati saranno consentiti solo se espressamente previsti all'interno dell'area pertinenziale identificata nella specifica SCHEDA DI PROGETTO (*Elab. 4.d*) o da strumenti attuativi, salvo particolari prescrizioni di inedificabilità dovuta alle limitazioni imposte da vincoli sovraordinati e/o dall'obbligo di riutilizzare edifici esistenti. Dovrà comunque essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi,

statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

12.16 **(Up)** Realizzazione di opere di *urbanizzazione primaria e secondaria* da parte di soggetti diversi dal comune

12.17 **(Ips)** Realizzazione *d'infrastrutture ed d'impianti*, anche per pubblici servizi

12.18 **(Dp)** Realizzazione di *depositi di merci o di materiali all'aperto*

Capo IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AGRO-AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Art.13 Tipi d'intervento Agroambientali e paesaggistici

13.01 Le operazioni colturali finalizzate alla conduzione aziendale garantiscono il presidio del territorio e non necessitano di specifiche classificazioni essendo normalmente ammesse nel rispetto delle norme di buona pratica agricola, delle leggi e regolamenti specifici e di di settore salvo altre più restrittive poste a difesa delle risorse naturali, di emergenze ambientali o di elementi di criticità, anche dettate dal presente regolamento.

Le opere di miglioramento fondiario necessarie alla valorizzazione dei terreni agricoli (riconversione di colture, laghetti e impianti d'irrigazione) sono ammissibili se autorizzate dagli enti competenti tramite una progettazione che tenga conto dei vincoli paesaggistici, della morfologia e delle caratteristiche dei suoli e che non alteri in misura significativa le tessiture agrarie di pregio riconosciute dal RU.

Qualora sia necessario introdurre sistemazioni idraulico agrarie significativamente diverse da quelle originarie sarà necessario dimostrarne una pari o maggiore efficacia nella difesa del suolo e della regimazione delle acque rispetto alle vecchie sistemazioni.

Nella disciplina delle zone agricole di cui agli artt. 64 – 65 si individuano le categorie di intervento ammissibili nelle diverse zone.

13.02 Gli interventi paesaggistico-ambientali integrano quelli agricoli tradizionali e si articolano in quattro tipologie:

Manutenzione agro-ambientale (MAA)

Restauro paesaggistico-ambientale (REPA)

Riqualificazione paesaggistico-ambientale (RIPA)

Rinaturalizzazione dei suoli (RISU)

13.03 Si definisce manutenzione agro-ambientale (MAA) il complesso di interventi tesi a mantenere una ordinaria conduzione dei suoli e delle sistemazioni idraulico agrarie con interventi colturali di semplice realizzazione, realizzabili con macchine ed attrezzature agricole ordinariamente in dotazione alle aziende agricole, escludendo interventi con macchine utilizzate per interventi di riconversione fondiaria.

13.04 Si definisce intervento di Restauro paesaggistico-ambientale (REPA) un insieme di opere finalizzate alla salvaguardia e al miglioramento delle componenti paesistiche, agroambientali naturalistiche, storiche, degli spazi aperti in coerenza con il tipo di paesaggio esistente e quando gli elementi su cui si interviene abbiano preservato ben leggibili le loro caratteristiche fondamentali. Il restauro paesaggistico ambientale può riguardare i giardini storici, le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, l'integrazione dei corridoi ecologici con eliminazione delle piante senescenti e integrazione con

le stesse specie o di specie autoctone e tipiche della zona e il recupero della maglia agraria storica. Tali opere non sono di norma realizzabili con interventi di manutenzione agroambientale (MAA) e vengono realizzati in contesti di valore (es. aree agricole con tessitura agraria di pregio sia interne che esterne all'UTOE, nelle zone territoriali omogenee del tipo A2 del RU, nelle pertinenze degli edifici del territorio aperto⁵ individuate nella schedatura dal RU. Gli interventi possono anche interessare il restauro delle aree di pertinenza degli edifici del territorio aperto.

13.05 Si definisce intervento di Riqualficazione paesaggistico-ambientale (RIPA) un insieme di opere finalizzate alla ricostituzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio agrario dell'area. Gli interventi comprendono la ricostituzione delle componenti agricole, paesistiche, naturalistiche degli spazi aperti in coerenza col paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la realizzazione di nuove geometrie dei campi (ricostituzione delle tessiture agrarie) creazione di siepi e filari alberati, nuclei alberati o arbustati costituiti da fitoassociazioni naturaliformi. Questi interventi possono essere finalizzati anche alla creazione o integrazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. La ricostituzione di tessiture agrarie di pregio tipiche e rinvenibili nella zona, in aree dove si è verificata una progressiva alterazione della maglia rientrano negli interventi di Riqualficazione RIPA

13.06 Rinaturalizzazione dei suoli (RISU) è la categoria di intervento finalizzata alla rigenerazione ambientale delle aree trasformate o degradate; questa comprende la dismissione e demolizione di edifici ed infrastrutture (eventualmente legati alla delocalizzazione delle attività) e gli interventi necessari alla bonifica ed al recupero dei suoli alterati (eliminazione di coperture impermeabili, risagomatura, etc), il miglioramento dei substrati pedologici e l'impianto di specie vegetali che consenta una progressiva rinaturalizzazione delle aree (es. aree di cava o discariche soggette e bonifica)

Art.14

Tutela e sviluppo del verde urbano

14.01 Successivamente all'approvazione del RU il Comune elabora il Regolamento generale del verde urbano relativo alla programmazione e progettazione del verde urbano pubblico. Fino all'entrata in vigore del regolamento del verde nell'ambito delle sistemazioni urbane si dovrà fare riferimento al vigente R.E.

Art.15

Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana

15.01 Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando latifoglie autoctone o appartenenti alla vegetazione tipica locale e alla tradizione d'alberatura stradale della città con esclusione di conifere e sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

15.02 I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Art.16

Abaco delle specie ammissibili e specie prescritte

16.01 L'Abaco delle specie ammissibili è costituito da un elenco di specie autoctone o naturalizzate, arboree e arbustive :
assume la funzione di indirizzo nella scelta delle specie per gli interventi sul verde pubblico e la viabilità urbana;
indirizza parimenti la scelta delle specie da utilizzare nelle sistemazioni a verde privato;
è prescrittivo nella scelta delle specie utilizzate nel territorio aperto ad eccezione dei giardini storici dove la scelta delle specie dovrà avvenire secondo le tecniche del restauro.

E' espressamente vietato l'uso del cipresso dell'arizona, del generi Cedrus e Chamaecyparis, Thuja, Douglasia, Cupressocyparis, Prunus laurocerasus (per le siepi), Quercus rubra.
Per ogni ulteriore specifica indicazione si fa riferimento al Regolamento Edilizio .

Capo V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Art.17

Disposizioni generali volte a tutelare le risorse idriche del sottosuolo

17.01 Nella Tavola A.2.8 "[Carta della sensibilità degli acquiferi e delle aree di salvaguardia](#)", alla scala 1:10.000, facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono individuate, per tutto il territorio comunale, sia le aree sensibili di classe 1 e 2 che i perimetri delle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile e termale, per le quali si applicano le prescrizioni che seguono.

17.02 All'interno delle [aree sensibili di classe 1](#) si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena ([Art. 10.1.2 del PTCP – Disciplina delle aree sensibili di classe 1](#))

17.03 All'interno delle [aree sensibili di classe 2](#) si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ([Art. 10.1.3 del PTCP - Disciplina delle aree sensibili di classe 2](#))

17.04 All'interno delle zone di tutela dei pozzi e delle sorgenti destinate al consumo umano, individuate nella Tavola A.2.8, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

17.05 All'interno delle zone di rispetto e di protezione ambientale dei pozzi e delle sorgenti termali, individuate nella Tavola A.2.8, si applicano le disposizioni della L.R. 27 Luglio 2004, n. 38 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali", e successivi regolamenti regionali applicativi nonché degli schemi di convenzione approvati dal Consiglio Comunale.

Art. 18

Misure di salvaguardia del tamponamento dell'acquifero termale

18.01 All'interno delle zone di [salvaguardia](#) dei pozzi e delle sorgenti, individuate nella Tavola A.2.8, è vietata la realizzazione di pozzi per usi diversi dall'uso termale;

18.02 All'interno delle zone di concessione termale e nelle aree di salvaguardia ex art.18 della LR 38/04, è vietata la realizzazione di pozzi da chiunque non sia il titolare della concessione termale. Le autorizzazioni dei pozzi esistenti vanno revocate salvo comprovata necessità per il consumo idropotabile non altrimenti soddisfacibile.

18.03 All'interno delle [aree sensibili di classe 1](#) dovranno essere soggette a valutazione tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre

sensibilmente i tempi di percolazione (scavi profondi). si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (Art. 10.1.2 del PTCP – Disciplina delle aree sensibili di classe 1). Sono altresì vietati gli spandimenti degli effluenti di allevamento, di acque di vegetazione dei frantoi oleari e i digestati degli impianti per la produzione di biogas.

18.04 Sono comunque fatti salvi i divieti applicati alle zone di tutela assoluta (ZTA), zone di rispetto (ZR) e zone di protezione (ZP) delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale.

Art. 19

Misure per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche

19.01 All'interno delle *aree sensibili di classe 1* vigono le seguenti prescrizioni (art. 10.1.2 del PTCP):

1. *Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei commi successivi.*
2. *Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento, da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:*
 - *la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;*
 - *la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici*
 - *attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;*
 - *la realizzazione di oleodotti.*
3. *Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche*

- qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.*
- 4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.*
 - 5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSA.*
 - 6. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.*
 - 7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.*
 - 8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.*
 - 9. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.*
 - 10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.*

11. *Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto; mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.*
12. *In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:*
- *Incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;*
 - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;*
 - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;*
 - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;*
 - *Compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.*
 - *Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.*
13. *Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.*
14. *Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.*
15. *Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".*

19.02 All'interno delle *aree sensibili di classe 2* vigono le seguenti prescrizioni (art. 10.1.3 del PTCP):

1. *Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze*

- inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti.
 3. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti.
 4. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
 5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
 6. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.
 7. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
 8. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2.
 9. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali

- fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
10. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
 11. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.
 12. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni nei loro atti pianificatori devono indirizzare l'uso del territorio verso tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 13. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
 14. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
 - incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
 15. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 16. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle presenti norme.
 17. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di

opere pubbliche "strategiche".

Art. 20

Misure di bilanciamento dei prelievi in relazione all'andamento climatico

20.01 Sono recepite, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme a seguito della loro entrata in vigore, le disposizioni e le limitazioni ai prelievi di acque sotterranee ed agli attingimenti di acque superficiali per la salvaguardia della risorsa idrica e del Deflusso Minimo Vitale (DMV), che saranno definite (per le rispettive aree di competenza) nei Piani stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Bacino Regionale Ombrone.

Art. 21

Prescrizioni costruttive e disposizioni legislative per la realizzazione dei pozzi, ai fini del buon regime delle acque e della loro salvaguardia dal punto di vista qualitativo e quantitativo

All'interno dell'intero territorio comunale la realizzazione di pozzi da destinare a qualsiasi uso è soggetta al rispetto della LR 27/07/04 n°38 e dal Regolamento per la captazione e l'emungimento di acque da sottosuolo. L'autorizzazione può essere data a titolo eccezionale per comprovate necessità di ordine produttivo aziendale e commerciale o collettivo, nel riassetto delle seguenti prescrizioni. Tutte le autorizzazioni in vigore e in contrasto con il presente articolo si intendono decadute e revocate.

Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera F, è vietato in modo assoluto realizzare scavi a una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini artificiali e loro accessori, e in mancanza di questi dal ciglio di sponda.

Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera K, è vietato in modo assoluto l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque; pertanto dovranno essere prese tutte le cautele del caso al fine di evitare il prelievo di acqua di sub-alveo in particolare per i livelli produttivi della falda idrica che alimentano o sono alimentati dal corso d'acqua.

Dovranno essere ottemperate le distanze, le cautele e gli obblighi sanciti dal Codice Civile.

Considerati i ridotti quantitativi di acqua necessari a soddisfare le esigenze dell'uso "*domestico*", tale uso è da considerarsi per un solo pozzo. Eventuali ulteriori pozzi esistenti, presumibilmente inutilizzabili o insufficienti, dovranno essere chiusi con materiale inerte non

inquinante qualora l'esito della ricerca risultasse positivo. Se non ricorrono le suddette condizioni si dovrà procedere, ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, a chiederne la concessione di quello esistente.

Per i pozzi ad uso "domestico" si applicano le limitazioni di cui al D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo II "Tutela quantitativa della risorsa e risparmio idrico", Art. 96 "Modifiche al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775", e Sezione III "Gestione delle risorse idriche", Titolo IV "Usi produttivi delle risorse idriche", Art. 167 "Usi agricoli delle acque".

Ai fini della tutela delle acque sotterranee, dovrà essere evitata una ubicazione dei pozzi nelle vicinanze di qualsiasi tipo di scarico civile o industriale, stoccaggio di materie prime pericolose, rifiuti e prodotti derivati dall'attività industriale.

All'interno delle *aree sensibili di classe 1e delle aree sensibili di classe 2* valgono le prescrizioni di cui all'*art.10.1.2 e 10.1.3 del PTCP* e la perforazione di pozzi è soggetta anche al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "*Qualità delle acque*".

Per i pozzi destinati all'uso domestico, la captazione è riservata alla sola falda superficiale, in modo da non alterare i giacimenti della risorsa idrica.

All'interno delle *aree sensibili di classe 3 della Tavola A.2.8* la perforazione di pozzi dovrà essere eseguita con l'impiego di sistemi di sicurezza tipo *blow-up preventer*, al fine di scongiurare danni a persone o cose nel caso di venute di anidride carbonica.

Le perforazioni per impianti geotermici a bassa entalpia con sonda verticale dovranno essere cementate per la loro intera lunghezza con materiale atossico.

I materiali di risulta della perforazione dovranno essere gestiti nel rispetto di quanto disciplinato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Le aree di cantiere dovranno essere ripulite dai residui di perforazione e le eventuali fosse realizzate per le operazioni di ricerca dovranno essere ripulite dai fanghi ivi depositati ripristinando la situazione prima dello scavo. Resta vietato, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualsiasi scarico nei corpi idrici senza l'autorizzazione dell'autorità competente.

Sono recepite, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme a seguito della loro entrata in vigore, le ulteriori disposizioni e le limitazioni per la salvaguardia della risorsa idrica, che saranno definite

(per le rispettive aree di competenza) nei Piani stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e del Bacino Regionale Ombrone.

All'interno delle [aree sensibili di classe 1 della Tavola A.2.8](#), corrispondente all'*ambito di alimentazione e circolazione delle falde idriche termali che formano il sistema idrotermale profondo*, individuato nella Tavola A.2.8 del Piano Strutturale, la perforazione di pozzi per usi diversi dal consumo umano potrà essere autorizzata solamente a seguito della esecuzione di una campagna geognostica di prospezioni indirette, convenientemente estesa all'intorno dell'area in cui si intende eseguire la ricerca, che accerti la profondità del primo acquifero presente nel sottosuolo. La successiva perforazione non dovrà in nessun caso superare tale acquifero.

Sul fondovalle del Torrente Bestina, nella fascia compresa tra la S.P. n. 26 e l'abitato di Serre di Rapolano fino al limite dell'[ambito dell'area sensibile di classe 1](#) della Tavola A.2.8 del Piano Strutturale, la perforazione di pozzi ad uso diverso dal consumo umano potrà essere autorizzata solamente a seguito della esecuzione di una campagna geognostica di prospezioni indirette, convenientemente estesa all'intorno dell'area in cui si intende eseguire la ricerca, che individui lo spessore dei terreni di copertura delle formazioni che alimentano l'acquifero termale. La successiva perforazione non dovrà in nessun caso superare tale spessore.

Art. 22 **Disciplina degli scarichi**

22.01 Per la gestione degli scarichi si applica la disciplina contenuta nel D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo III "Tutela qualitativa della risorsa: disciplina degli scarichi" e Capo IV "Ulteriori misure per la tutela dei corpi idrici", nonché del Titolo IV "Strumenti di tutela", Capo II "Autorizzazione agli scarichi" e Capo III "Controllo degli scarichi", dei conseguenti regolamenti di attuazione, ed in generale di tutte le normative sovraordinate.

All'interno delle *aree sensibili di classe 1* e delle *aree sensibili di classe 2*, individuate nella Tavola A.2.8, si applicano le ulteriori limitazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ([art. 10.1.2 del PTCP – Disciplina delle aree sensibili di classe 1](#) e [art. 10.1.3 del PTCP - Disciplina delle aree sensibili di classe 2](#)).

Art. 23

Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza (definita come la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno o il loro recupero e uso per necessità civili.

Art. 24

Salvaguardie per i corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico

Relativamente alle UTOE del territorio comunale, nella *Carta della pericolosità idraulica*, facente parte del quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico (Tavole da 5.Pi1 a 5.Pi7, alla scala 1:2.000), è identificato il limite di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo a tutti i corsi d'acqua censiti nell'elenco di cui all'Allegato 4 "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" della D.C.R. 24 luglio 2007, n. 72 "Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana".

Per le aree esterne alle Tavole da 5.Pi1 a 5.Pi7, il tracciato dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico è identificato nella *Carta della pericolosità idraulica* (Tavola A.2.6, alla scala 1:10.000) facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Per tali tratti, il limite di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua censiti dovrà essere identificato negli elaborati di progetto degli interventi.

All'interno del suddetto limite di 10 ml si applicano le prescrizioni contenute nell'Art 36 "Lo statuto del territorio toscano. Misure generali di salvaguardia", Commi 3, 4 e 5 del P.I.T.

Art. 25

Disciplina delle aree a pericolosità idraulica

Relativamente alle UTOE del territorio comunale, nella *Carta delle aree a pericolosità idraulica* allegata al quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico (Tavole da 5.Pi1 a 5.Pi7 alla scala 1:2000), viene riportata la classificazione di pericolosità idraulica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

Per le aree esterne alle Tavole da 5.Pi1 a 5.Pi7, per la classificazione di pericolosità idraulica deve essere fatto riferimento alla *Carta della pericolosità idraulica* (Tavola A.2.6, alla scala 1:10.000) facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Su tutto il territorio comunale, nelle aree ricadenti in *classe 1.4a (pericolosità idraulica molto elevata - aree soggette ad inondazione per $T_r < 20$ anni)* sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva, e tenuto conto dei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del F. Arno e del Bacino Regionale Ombrone. Sono consentite altresì nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

Possono essere realizzati interventi, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Viene garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tempi di ritorno di 200 anni.

Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree ricadenti in classe *I.3* e *I.4b* di pericolosità idraulica non comprese nel R.U., interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante allo S.U. vigente, corredata da uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso, sulla base del quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

Su tutto il territorio comunale, nelle aree ricadenti in *classe I.2 (pericolosità idraulica media)* gli interventi di nuova edificazione e le nuove infrastrutture non sono sottoposte a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere adottati accorgimenti costruttivi, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

Art. 26

Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica

26.01 Relativamente alle UTOE del territorio comunale, nella Carta delle aree a pericolosità geomorfologica allegata al quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico (Tavole da 5.Pg1 a 5.Pg7 alla scala 1:2000), viene riportata la classificazione di pericolosità geomorfologica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

Per le aree esterne alle Tavole da 5.Pg1 a 5.Pg7, per la classificazione di pericolosità geomorfologica deve essere fatto riferimento alla Carta della pericolosità geologica (Tavola A.2.7, alla scala 1:10.000) facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

26.03 Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella classe *G.4 (pericolosità geomorfologica molto elevata)* non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione

dei fenomeni franosi, e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

Possono essere realizzati interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonchè l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

26.04 Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree ricadenti in *classe G.4* di pericolosità geomorfologica, interventi di carattere non conservativo o non finalizzati al miglioramento delle problematiche geologiche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante allo S.U. vigente, corredata da uno studio geologico e geologico-tecnico redatto sulla base di specifiche indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare gli esiti di tali interventi, sulla base della quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella classe *G.3 (pericolosità geomorfologica elevata)* l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella classe G.2 (*pericolosità geomorfologica media*) e nella classe G.1 (*pericolosità geomorfologica bassa*) di pericolosità geomorfologica non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva". I progetti devono basarsi sulle condizioni di attuazione individuate in funzione di indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

Art. 27

Disciplina delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)

27.01 Relativamente ai centri urbani del territorio comunale, nella Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale allegata al quadro conoscitivo del presente Regolamento Urbanistico (Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7 alla scala 1:2000), viene riportata la classificazione di pericolosità sismica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

Nelle aree inserite nella classe S.4 (pericolosità sismica locale molto elevata), nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate all'Art. 26.03 delle presenti Norme, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. Le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

Nelle aree inserite nella classe S.3 (*pericolosità sismica locale elevata*), in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7) e a zone potenzialmente franose (2B delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (Art. 26.05), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4 delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7), devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree diraccordo con il versante (8 delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7), deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che

definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di V_{sh} delle coperture e del substrato);

d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12 delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13 delle Tavole da 5.Ps1 a 5.Ps7), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle V_{sh} relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

27.04 Nelle aree inserite nella classe *S.2 (pericolosità sismica locale media)* e nella classe *S.1 (pericolosità sismica locale bassa)* non sono necessarie specifiche indagini sismiche per la fase attuativa.

Art. 28

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone

28.01 All'interno della porzione di territorio comunale ricadente nel bacino idrografico del Fiume Ombrone ha vigore la normativa associata al *Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* del Bacino Regionale Ombrone (D.C.R. n. 12 del 25.01.2005, e s.m.i.), ed in particolare gli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18 e 19.

Art. 29

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno

29.01 All'interno della porzione di territorio comunale ricadente nel bacino idrografico del Fiume Arno ha vigore la normativa associata al *Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno (D.P.C.M. 06.05.2005 e s.m.i.), ed in particolare gli articoli 6, 7, 8, 10, 11 e 12

Capo VI

USI DEL TERRITORIO E ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.30

Criteri generali relativi agli Usi del territorio

30.01 Gli *Usi del territorio*, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme all'interno delle zone territoriali omogenee di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

30.02 Ad ogni Uso è attribuito il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nel successivo Art. 31. Il Carico urbanistico primario **Cu** è articolato nelle tre categorie **B** (Basso Carico urbanistico primario), **M** (Medio Carico urbanistico primario), **A** (Alto Carico urbanistico primario).

30.03 Negli articoli successivi di cui al Capo VII "ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO", sono indicati, per ogni zona, gli Usi previsti (usi regolati) ed il Carico urbanistico primario, con eventuali quantità da non superare sia in caso di intervento edilizio diretto che in caso di Piani Attuativi.

30.04 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalla presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

30.05 L'integrazione con la residenza degli Usi di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.

30.06 Sono fatti salvi gli Usi esistenti alla data di adozione del RU.

30.07 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.

30.08 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti a carattere prevalentemente residenziali, fatto salvo quanto disciplinato per i Centri urbani storicizzati, possono essere utilizzati anche per attività terziarie, commerciali, artigianali, pubblici esercizi e comunque a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori, fatto salvo quanto prescritto nel precedente comma 30.07. Nel caso in cui il piano terreno sia adibito ad autorimessa pertinenziale ad unità immobiliari esistenti, il cambio di destinazione d'uso potrà essere effettuato solo se verrà dimostrato che l'unità immobiliare conserva comunque la dotazione di 1mq /10mc di superficie a parcheggio.

Art.31

Usi del territorio e carico urbanistico primario

31.01 Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate nelle seguenti funzioni:

Residenziali (abitativi)

Commerciali

Terziari

Alberghieri e congressuali
 Produttivi - manifatturieri
 Agricoli – agrituristici – turismo rurale
 Termali - sportivi-ricreativi
 Pertinenziali

Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

Usi	U		Cu-P26	
RESIDENZIALI	U1/1	Abitazioni residenziali	B	
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000	B	
COMMERCIALI	U2/1	Esercizi commerciali al dettaglio	1.Esercizi di vicinato	B
			2.Medie str.di vendita	M
	U2/2	Commercio all'ingrosso 7	B	
TERZIARI	U3/1	Pubblici esercizi	B	
	U3/2	Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi servizio strettamente legati alla funzione terziaria)	B	
	U3/3.1 11	Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)	M	
	U3/3.2	Artigianato di servizio all'auto: officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto	M	
	U3/4	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative	M	
	U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M	
	U3/6.1	Attrezzature socio – sanitarie	M	
	U3/6.2	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere	A	
	U3/7	Discoteche, attrezzature per la musica e multisale	A	
ALBERGHIERI E CONGRESSUALI	U4/1	LR 42/2000, art. 26. Alberghi	A	
	U4/2	LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere	M	
	U4/3	Centri congressuali	A	
PRODUTTIVI E MANIFATTURIERI	U5/1	Artigianato produttivo e industria	M	
	U5/2	Impianti produttivi agro-alimentari	M	
	U5/3	Depositi e magazzini	B	
AGRICOLI AGRITURISTICI TURISMO RURALE	U6/1	Abitazioni agricole	nullo	
	U6/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	nullo	
	U6/3	Impianti zootecnici intensivi	nullo	
	U6/4	Strutture agrituristiche	B	
	U6/5	Strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani	M	
TERMALI SPORTIVI RICREATIVI	U7/1	Complessi termali e centri benessere	A	
	U7/2	Impianti e Attrezzature per il gioco del golf	A	
PERTINENZIALI	U8	Opere pertinenziali	nullo	

Art. 32

Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

6

Si applica lo standard solo in caso di attuazione di PIANI ATTUATIVI

7

Come previste dal c. 2, dall'art. 39 Capo III Titolo IV della LRT n. 1/2005: * Art. 39. Tutela e valorizzazione del territorio rurale

[1] Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio promuovono la valorizzazione dell'economia rurale e montana attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali.

[2] Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani.

[3] I comuni attraverso gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, disciplinano le aree dei territori rurali attraverso specifiche discipline che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, nonché la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura. Nell'ambito delle comunità montane, i comuni provvedono in relazione con il piano di sviluppo delle comunità stesse

Ai carichi urbanistici (Cu) relativi agli usi di cui al precedente articolo 17, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

P1= 1 mq/10 mc (volume abitabile realizzato) o due posti macchina per ogni unità abitativa realizzata.

P2=2 mq/utente per attività terziarie, produttive, commerciali, alberghiere

32.02 In caso di Piani Attuativi o interventi convenzionati, i parcheggi privati (P1) e quelli pubblici (P2) potranno essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edifici, all'interno degli "ambiti" di applicazione del P.A. o nelle aree di "pertinenza" specificatamente individuate dal RU.

32.03 Gli immobili destinati a parcheggio privato (P1), esterni ed interni all'edificio, sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto unilaterale d'obbligo notarile registrato e trascritto.

32.03 Gli immobili destinati a parcheggio pubblico (P2), verranno ceduti all'Amministrazione o, su richiesta della stessa, potranno essere oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto unilaterale d'obbligo notarile registrato e trascritto.

32.04 Le quantità definite dalla sopra riportata tabella dei "*carichi urbanistici*", sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RU, dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

32.05 La quantità di parcheggi pubblici P2 dovrà comunque essere verificata per gli interventi soggetti a Piani Attuativi e a Permessi a Costruire convenzionati.

Art.33

Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

33.01 Il RU si attua per *intervento diretto* o per *intervento preventivo* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

33.02 Per *interventi diretti* di attuazione del RU si intendono quelli realizzabili sulla base di: Permesso a costruire o Dichiarazione di Inizio Attività *così come previsto dalla "disciplina dell'attività edilizia" di cui al Titolo VI della LRT n. 1/2005 e successive modificazioni, relativamente alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso a costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio* . I Permessi a costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità

insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

33.03 L'**intervento diretto** costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti*, negli *Edifici e Complessi speciali urbani* e negli *Edifici e complessi speciali isolati e nei beni storico architettonici del territorio aperto, dei Centri Minori, Aggregati e Nuclei*, nei *Centri Urbani Storicizzati*; nei *Tessuti degli Sviluppi Urbani Recenti*; nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*; per l'*edilizia rurale* e il recupero degli edifici esistenti nel *Sistema ambientale e agricolo*.

33.05 Per **interventi preventivi** di attuazione del RU si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale⁹.

33.06 L'**intervento preventivo** costituisce la modalità attuativa negli ambiti di *Recupero e riqualificazione dei tessuti esistenti (storico e recente)* se specificatamente indicato per singoli edifici e/o per interi complessi, negli *Ambiti della trasformazione e del nuovo impianto urbanistico (residenziale - produttivo - commerciale - terziario)* del sistema insediativo, nonché negli *Ambiti di trasformazione per servizi* per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso concessione convenzionata.

Gli **interventi preventivi**, si attuano attraverso **Piani Attuativi** assistiti da convenzione, formati dai contenuti tecnici previsti [nell'art.107 della LRT 65/2014](#) e attraverso il **Piano Unitario ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014** e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica¹⁰, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

33.08 Tutti gli interventi preventivi sono sottoposti, a partire dalla loro fase preliminare e fino alla definizione, ad una procedura di informazione.

33.09 Alle aree o edifici la cui pianificazione urbanistica attuativa sia stata approvata antecedentemente all'adozione del presente RU, si applica la disciplina stabilita all'interno del piano approvato ove non in contrasto con le presenti norme.

33.10 Le previsioni del RU₁₁ per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, se previste, potranno essere attuate dal *Piano complesso d'intervento* ai sensi dell'Art. 56 della LRT n. 1/2005; tenuto conto dell'Art. 20 della Legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla LN 109/94.

Art.34

Strumenti urbanistici attuativi

34.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il RU si attua attraverso i seguenti strumenti:

il Piano Attuativo (LRT n.65/2014 art. 107);

Piani di Zona PZ (Piano per l'edilizia economica e popolare PEEP) (L 18/04/1962, n. 167; art. 117 LRT n. 65/2014)

Piano di Lottizzazione PdiL (art. 115, L RT n. 65/2014)

Piani per gli insediamenti produttivi PIP (art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865; art. 118 L RT n. 65/2014)

Piani di Recupero del patrimonio edilizio PdiR (art. 48 della legge n. 457/78 , art. 119 LRT n. 65/2014)

Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art. 120 LRT n. 65/2014)

34.02 I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

34.03 nelle aree già dotate di urbanizzazione, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare l'intervento, sono soggette a Progetti unitari (PU) e Piani di Comparto.

Capo VII ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

Art.35 **Territori, sistemi e componenti**

35.01 Il territorio comunale è analizzato e pianificato dal presente RU con riferimento ai territori, rappresentati nell'Elab. n. 2A e 2B - *Assetto urbanistico generale*

Territorio delle aree aperte (*sistema delle aree naturali e sistema delle aree agricole produttive*)

Territorio del termalismo (*sistema del termalismo - ambito della valorizzazione*)

Territorio degli insediamenti storicizzati (*sistema insediativo storico - ambito della riqualificazione*);

Territorio degli sviluppi urbani recenti e delle nuove previsioni insediavate (*sistema insediativo e sistema della mobilità - ambito delle trasformazioni*);

35.02 La disciplina del territorio definita dalle presenti Norme di Attuazione è articolata in riferimento a componenti appartenenti ai seguenti sistemi¹²:

- a) Sistema della naturalità ed agricolo
- b) Sistema del termalismo
- c) Sistema insediativo
- d) Sistema delle infrastrutture e degli impianti tecnologici
- e) Sistema delle permanenze e delle invarianti strutturali¹³, dei vincoli sovraordinati e delle limitazioni di cui al Capo V del Titolo IV delle presenti norme.

35.03 I Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore, Mobilità e Traffico, Colore, Orari ¹⁴etc. nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano, limitano ed eventualmente modificano il RU secondo le modalità e con le caratteristiche loro attribuite dalle specifiche normative. Gli interventi di trasformazione sono consentiti coerentemente con le modalità e i contenuti previsti dai Piani comunali di settore che disciplinano le tematiche Aria, Rumore e Traffico.

Art. 36 **Corrispondenze alla classificazione del D.M. n. 1444/68**

36.01 Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente RU, le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti del sistema insediativo:

¹² La suddivisione in sistemi ha come riferimento spaziale e normativo "Il Sistema Funzionale" del Piano Strutturale
¹³ Piano Strutturale: Capo C "Lo statuto dei Luoghi"
¹⁴ LRT n. 1/2005 art.52

Centri urbani storicizzati, CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI di epoca antica e moderna, edifici specialisti, BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO e delle aree di pertinenza strettamente contigue (Titolo II - Capo II):

Zone **A**

Sviluppi Urbani Recenti (Titolo II – Capo IV): Zone **B**

Ambiti di nuove previsioni insediative (Titolo II – Capo V): Zone **C e D**

Sistema ambientale e agricolo (Titolo III): Zone **E**

Sistema dei servizi (Titolo III – Capo II e III): Zone **F**

36.02 Il D.M. 2.4.1968 n. 1444 classifica le Zone Territoriali Omogenee nel seguente modo:

Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.;

Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superare densità di cui alla precedente lettera B);

Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;

Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli

Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale

TITOLO II SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art.37 **Articolazione delle componenti del Sistema insediativo**

37.01 Le componenti del sistema insediativo sono articolate in riferimento a:

Insediamenti Urbani Storicizzati ed aree circostanti, sistema insediativo storico del territorio aperto (nuclei, aggregati e beni storico-architettonici)

Sviluppi Urbani Recenti

Ambiti (della trasformazione) delle nuove previsioni pianificate

Capo II INSEDIAMENTI URBANI STORICIZZATI

Art.38 **Centri Urbani Storicizzati, Centri Minori e Aggregati antichi, Ville, Edifici e Complessi di interesse tipologico, testimoniale, storico e urbanistico: definizione, componenti, obiettivi** **Norme generali**

38.01 Per Centri urbani storicizzati, si è inteso il complesso degli insediamenti di Rapolano Terme riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o centri minori, aggregati e nuclei, singoli siti e manufatti localizzati nel territorio comunale¹⁵ che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfologici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità.

38.02 I Centri urbani storicizzati, che comprende parti urbane o centri minori, aggregati e nuclei, singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **A** di cui all'art. 2, c. 1° del D.M. 2.4.1968 n. 1444, ovvero corrispondono alle *parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che*

¹⁵ Piano Strutturale: Art. 32 - Sistema insediativo (SF4)

*possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*¹⁶

38.03 Il sistema dei Centri urbani storicizzati e Aggregati antichi si articola nelle seguenti componenti:

A1	A1.CU - Tessuto del Centro Urbano Storicizzato di Rapolano Terme UTOE 1 e di Serre di Rapolano UTOE 2 A1.CM - Tessuto del Centro Urbano Storicizzato dei Centri Minori: (005) Armaiolo (014) Poggio S. Cecilia A1. AA17- Tessuto di impianto storico periferico degli Aggregati Antichi: (003) Laticastelli, (021) Ficaiole, (022) Modanella, (027) San Gemignano
A2 18	Aree <i>circostanti</i> ai centri storicizzati <i>da considerarsi parte integrante degli stessi</i> (A1.CU -A1.CM -A1. AA) ed episodi isolati sul territorio che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale

Le componenti sono individuate e disciplinate nelle tavole grafiche che compongono l'elab. n. 3"ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO ZONING".

38.04 All'interno della *Centri urbani storicizzati, negli aggregati (A1) e nelle aree (A2)*, gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione, alla riqualificazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 38.03, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente.

38.05 Le finalità di cui al comma 38.01 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II. In tali Tessuti sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

Costituiscono gli **spazi aperti** interni ed esterni ai Centri urbani storicizzati le componenti del sistema non edificato che, unitariamente alle parti costruite, partecipano alla caratterizzazione delle identità del territorio; in particolare le Strade, le Piazze e gli slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana unitamente:

[EU *identificazione grafica lineare ----- e puntuale Δ*] agli **elementi architettonici e urbani di interesse tipologico** e testimoniale (fronti viarie, piazze strade e slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana e elementi architettonici puntuali)

[AM: ] agli edifici di **rilevanza architettonica e monumentale 19**

[TU: ] **patrimonio edilizio storico di interesse tipologico testimoniale e urbanistico**

[PA: ] alle **preesistenze archeologiche**

¹⁶ Art.2 C.1 del DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968 N. 1444 (G.U. 16-4-1968, N. 97)

¹⁷ PTC e Piano Strutturale: Art. 34 - *Subsistema dei centri minori, aggregati e nuclei (SBF.4.2)*

¹⁸ DE 1444/1968, Art. 2. Zone territoriali omogenee - Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

¹⁹ (chiese - monasteri - edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Legis. N. 42/2004 ed edifici pubblici parificati al vincolo)

ricadenti principalmente nei *Centri urbani storicizzati*, negli *Aggregati antichi (A1)* e nelle *ed aree circostanti (A2)* o esterne al sistema insediativo e alle UTOE, le presenti Norme, tenendone obbligatoriamente conto, forniscono specifiche direttive e prescrizioni.

38.07 Il RU, nelle tavole grafiche che compongono l'elab. n. 3 "Assetto urbanistico di dettaglio zoning", individua le Aree e gli Edifici sottoposti a Recupero (AR) (Piano di Recupero - art. 73 della LRT n. 1/2005) di iniziativa pubblica e/o privata, definendo nel successivo art. 59, le tipologie d'intervento, gli usi compatibili, i parametri e le specifiche prescrizioni attuative.

Negli elaborati n. 2 "Assetto urbanistico generale" e n. 3 "Assetto urbanistico di dettaglio zoning" e sono rappresentate le aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale normate all'art. 13.12 del PTCP, le aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) normate all'art. 13.13 del PTCP e le pertinenze dei beni-storico-architettonici normate all'art. 13.14 del PTCP.

Per le attività ed usi compatibili all'interno di suddette perimetrazioni, si deve fare riferimento alla specifica disciplina del Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale, in particolare agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14.

38.08 per i centri storici e per i borghi rurali, caratterizzati da pregio storico-ambientale, vitalità e vivibilità dei luoghi, è consentita la realizzazione di strutture ricettive in ottemperanza alle disposizioni contenute nella LRT 27 novembre 2013, n. 71- *Disciplina dell'attività ricettiva di albergo diffuso*.

Art. 39

Norme specifiche: trasformazione e funzioni ammesse ²⁰

39.01 **Case e palazzi** dell'insediamento storico **privi di caratteri** storico-artistici, ambientali o documentari questi tessuti e gli edifici che li compongono sono identificati nelle tavole grafiche che compongono l'elab. n. 3 "Assetto urbanistico di dettaglio zoning".

20

PS art.33 : .b. *Indicazioni per il Regolamento Urbanistico* :all'interno degli AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI e nelle AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL

CENTRO STORICO EDIFICATO:

non sono compatibili funzioni diverse da quelle finalizzate al recupero fisico e funzionale degli edifici, delle infrastrutture urbane e delle aree non edificate; non sono ammesse modifiche che comportino alterazioni agli assetti urbani e ambientali storici consolidati e/o azioni che determinino condizioni di criticità ambientale e/o paesaggistica dei luoghi;

non potranno essere apportate modifiche agli assetti orografici dei luoghi, ai terrazzamenti, alle coltivazioni tipiche presenti alla data di adozione del Piano

Strutturale:

non potranno essere modificati i percorsi storici, il loro tracciato, la tipologia e l'originale pavimentazione, non potranno essere manomesse, alterate o modificate le opere di arredo urbano quali decorazioni, muretti, elementi in pietra lavorati, pavimentazioni storiche, tabernacoli etc., ogni intervento dovrà essere rivolto al recupero ed alla riqualificazione;

è prescritto il divieto assoluto di edificazione di qualsiasi tipo di manufatto sia esso precario, mobile, stagionale o provvisorio;

dovranno essere rimossi tutti i manufatti, le superfetazioni, le alberature e le sistemazioni a terra incongrue e non compatibili con i caratteri di tipicità del

paesaggio storico tradizionale.

per il PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, gli interventi ammissibili, sono quelli del tipo: a), b), c), d), f) descritti al c. 1 dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e D.Lgs n. 301/2002, il Regolamento Urbanistico è tenuto a disciplinare tali interventi in relazione ai caratteri ed al valore di ogni singolo edificio secondo il criterio della schedatura;

per gli AMBITI URBANI DEI CENTRI STORICIZZATI dovrà essere predisposto il "PIANO DEL COLORE";

per gli edifici e/o le superfetazioni incongrue al tessuto urbano ed ai caratteri paesaggistici e architettonici d'insieme dovrà essere prevista la loro

demolizione:

in tutte le aree non edificate, il Regolamento Urbanistico, definirà le modalità d'intervento per la riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree verdi pubbliche e private;

non potranno essere apportate modifiche all'insieme delle situazioni tipologiche e alle categorie di beni definite per il loro valore estensivo d'insieme come invarianti strutturali del piano identificate all'interno dell'Elab. grafica B1.2 "Le permanenze Territoriali" e descritte nel precedente art. 10, Capo C, gli interventi ammessi dovranno essere rivolti alla loro conservazione e/o riqualificazione: eccezionalmente potranno essere previsti, a condizione che ne sia verificata la fattibilità ambientale mediante V.E.A. [8] (art. 32, LR 5/95), limitati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari alla realizzazione di opere pubbliche e/o finalizzati all'adeguamento o ad integrazione di standard urbanistici, di servizi, di impianti tecnologici e/o al sistema della mobilità.

nelle AREE DI PERTINENZA STRETTAMENTE CONTIGUE AL CENTRO STORICO EDIFICATO, in casi del tutto eccezionali, potrà essere prevista la realizzazione di nuovi volumi tecnici ed autorimesse private purché non siano in contrasto con norme regionali e solo nel caso in cui:

sia specificatamente previsto dal Regolamento Urbanistico,

sia dimostrata l'effettiva necessità per carenza di spazi o per adeguamento di standard,

siano previsti all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale e realizzate totalmente interrate senza dover apportare alterazioni ai caratteri ed gli

elementi della maglia agraria;

39.02 Fatta eccezione per:

gli edifici di rilevanza architettonica e monumentale **[AM]**

le ville, agli edifici ed ai complessi di interesse tipologico testimoniale storico e urbanistico **[TU]**

le preesistenze archeologiche **[PA]**

per i quali sono definite specifici limitazioni, prescrizioni e modalità d'intervento negli articoli successivi, sul patrimonio edilizio esistente interno alle aree **A1** (A1.CU - A1.CM - A1. AA) , gli interventi ammessi sono:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizioni di manufatti limitatamente alle superfetazioni
MU	Mutamento di destinazione d'uso
Pi	Parcheggi interrati privati con le limitazioni e le prescrizioni di cui all'art. 12.15

tali interventi sono sempre consentiti con **modalità diretta**.

Fino all'approvazione del PIANO DELLE FUNZIONI (Art. 58 della LR 1/2005) gli usi (U) ammessi ed i relativi carichi urbanistici (Cu) sono:

USI AMMESSI (U) E RELATIVI CARICHI URBANISTICI (Cu)			Cu
RESIDENZIALI	U1/1	Abitazioni residenziali (*)	B ****
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000 (*)	B
COMMERCIALI	U2/1	Esercizi commerciali al dettaglio U2/1.a Esercizi commerciali di vicinato (**)	B
TERZIARI	U3/1	Pubblici esercizi (**)	B
	U3/2	limitatamente a uffici e studi professionali, servizi alla persona (studi medici e dentistici) (***)	B
	U3/3.1	Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (**)	M
	U3/4	Attrezzature culturali, religiose, per l'istruzione, musei e sedi istituzionali e rappresentative	M
	U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali (**)	M
ALBERGHIERI E	U3/6.1	Attrezzature socio – sanitarie	M
	U3/6.2	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo etc.	A
	U4/1	LR 42/2000, art. 26. Alberghi	A
CONGRESSUALI	U4/2	LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere	M
	U4/3	Centri congressuali	A

(*) escluso per i locali posti al piano terreno e seminterrato nei casi di cambio alla destinazione d'uso

(**) solo al piano terreno e seminterrato a condizione che non incida sullo standard a parcheggi privati nei casi di cambio alla destinazione d'uso

(***) a condizione che la superficie utile lorda non superi il 45% della SUL residenziale totale dell'unità edilizia che non incida sullo standard a parcheggi privati nei casi di cambio alla destinazione d'uso

(****) in caso di ristrutturazione con cambio alla destinazione d'uso al fine residenziale o frazionamento di alloggi esistenti non è necessaria la verifica inerente la dotazione di parcheggi privati

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

39.03 Sul patrimonio edilizio esistente interno alle aree **A2**, gli interventi ammessi sono:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
RE.dr	Ristrutturazione edilizia demolizioni con fedele ricostruzione <u>solo sugli edifici che presentano condizioni di degrado fisico e strutturale non altrimenti recuperabile</u>
RE.ds/af	Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali

Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizioni di edifici o di manufatti
SE	Sostituzione edilizia per le parti incongrue
MU	Mutamento di destinazione d'uso
Pi	Parcheggi interrati privati con le limitazioni e le prescrizioni di cui all'art. 12.15

Per gli edifici di valore storico e tipologico, di età superiore ai cinquanta anni, gli interventi dovranno essere sempre eseguiti tramite permesso a costruire che valuti la conservazione del valore architettonico dell'intervento.

Tali interventi sono sempre consentiti con **modalità diretta**.

Fino all'approvazione del PIANO DELLE FUNZIONI (Art. 58 della LR 1/2005) gli usi (U) ammessi ed i relativi carichi urbanistici (Cu) sono:

USI AMMESSI (U) E RELATIVI CARICHI URBANISTICI (CU)			Cu
RESIDENZIALI	U1/1	Abitazioni residenziali (*)	B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000 (*)	B

(*) escluso per i locali posti al piano seminterrato nei casi di cambio alla destinazione d'uso.

Il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali sarà consentito solo per gli edifici con volume superiore a mc. 350 e alle seguenti condizioni:

che siano presenti gli seguenti servizi essenziali: viabilità con aratteristiche previste dal codice della strada, acquedotto e fognatura.

Art. 40

Spazi urbani interni ai centri storicizzati

40.01 EU - Elementi architettonici e urbani di interesse tipologico e testimoniale interni ai centri storicizzati (*fronti viari, piazze strade e slarghi ad elevata valenza paesaggistica ed identità urbana e elementi architettonici puntuali*) (*identificazione grafica lineare e puntuale*)

Sono identificati con segno grafico lineare o puntuale di colore rosso nelle tavole grafiche. In particolare nella zone del nucleo centrale medievale di Rapolano e Serre sono presenti facciate di palazzi, corti, elementi decorativi, altamente caratterizzanti la morfologia e la cultura del luogo, e destinati quindi a interventi fino al rigoroso **RR** "*Restauro e risanamento conservativo*". Gli elementi architettonici di arredo urbano e gli spazi oggetto di queste indicazioni normative sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e di consistenza, consentono tuttora la percezione di una cultura dell'abitare e del vivere il centro storico nella sua storia passata. Edifici e porzioni costruite che concorrono a determinare la fisionomia ambientale di questi spazi urbani devono rispettare, oltre alle prescrizioni normative riferibili alle classi tipologiche di appartenenza, criteri di intervento che mantengano la leggibilità, l'integrità e la connotazione storica dell'antico insediamento urbano. Nelle tavole di zoning del RU sono segnalate con identificazione grafica lineare (-----) le quinte prospettiche delle strade e con identificazione grafica puntuale (▲) gli elementi puntuali architettonici di arredo che compongono le piazze e gli spazi urbani i quali devono essere recuperati e/o rigorosamente salvaguardati.

EU Puntuali: sono individuati quei manufatti significativi, quali pozzi, statue, sculture, fontane, elementi di pubblico arredo, generalmente caratterizzanti una piazza o uno slargo, realizzati nella pietra tipica del

luogo (travertino) e inseriti in una pavimentazione anch'essa in travertino.

Casistica individuata:

EU1: fontana in travertino, e relativa pavimentazione attigua, situata su Piazza Matteotti (Rapolano).

EU2: pozzo in travertino, e relativa pavimentazione attigua, in Piazzale del Teatro (Rapolano).

EU3: pozzo in travertino, e relativa pavimentazione attigua, in Piazza Pulceto (Serre).

EU4: scultura-fontana in travertino situata dietro Piazza Pulceto (Serre).

EU5: scultura in travertino, e relativa pavimentazione attigua, situata su Piazza Biagini (Serre).

EU Lineari: Presentano caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche che si sono sedimentate nel tempo, a volte presentando il loro carattere originario, a volte seguendo un percorso di mimesi e di emulazione, facendo sì che la sensazione di camminare su queste strade lastricate sia quella di trovarsi dentro un pezzo di città, definita e storicizzata. E' questa idea fortemente identitaria di città, di centro storico, riconoscibile sia al turista, sia al residente, che rende queste strade e piazze e il loro intorno le "scene forti" del paese. L'insieme si caratterizza come quinta prospettica di edifici lungo le vie e intorno alle piazze che presentano omogeneità o continuità storica e architettonica dei fronti con ripetizione di elementi architettonici tipici; questi edifici sono venuti assumendo i caratteri di architetture significativamente omogenee caratterizzando la prospettiva e dandole una caratterizzazione urbana di forte valore scenografico ed identitario, a seguito di un processo continuo di adattamento, integrazioni in altezza, formazione bugnato o finto bugnato, di paraste, di lesene, di cornici di portoni e finestre, di androni, di balaustre, di terrazze. Questo tipo di patrimonio edilizio deve essere riqualificato e trasformato senza perdere la sua capacità di essere significativo alla scala microurbana e di connotare profondamente la cultura spaziale dell'intero centro storico.

Gli elementi formali delle facciate sono per lo più riconducibili o talvolta direttamente al periodo tardo-medievale, o spesso si manifestano in uno stile più semplice e sobrio, e molto più recente (ottocento e inizio novecento), ma comunque in linea con la scansione spaziale tipica, con cornici e marcapiano meno accennati, in un contesto di "mimesi" e rispetto della continuità storica che è stato attuato o proseguito fino alla metà del secolo scorso, mantenendo così un carattere unitario della quinta urbana assai ben delineato.

In generale gli interventi sui fronti degli edifici devono essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di

trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate dopo gli anni '50 le quali potranno essere modificate e integrate con nuove soluzioni architettoniche coerenti con gli elementi identificativi del fronte quali: cornici e cornicioni, lesene, paraste, terrazze e balconi, o dettagli costruttivi di epoca ottocentesca e novecentesca.

La presenza di fronti di edifici di particolare valore concorrono a determinare la fisionomia ambientale dei centri e sono testimonianza storico-culturale degli insediamenti storici.

Gli interventi ammissibili sui fronti dovranno essere finalizzati al restauro degli elementi figurativi delle facciate, rimuovendo le condizioni di degrado rilevato ed eventuali addizioni incongrue.

In generale per gli interventi sui fronti degli edifici dovranno essere orientati al recupero integrale dei tratti identificativi e delle diverse fasi di trasformazione cui la cellula edilizia è stata sottoposta, ad eccezione di eventuali trasformazioni realizzate negli ultimi anni, le quali potranno essere modificate e integrate con nuove soluzioni architettoniche coerenti con gli elementi identificativi del fronte.

Interventi ammessi sui fronti: manutenzione e restauro conservativo, eventuali modifiche alle aperture (porte e finestre) potranno essere effettuate solo in caso di riapertura di quelle originarie o, in caso eccezionale solo se se ne dimostri la necessità e limitatamente ad adeguare i requisiti igienico sanitari dei relativi vani abitabili, valutata inoltre la compatibilità e la coerenza con i caratteri dei fronti.

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili, le facciate dovranno essere mantenute e restaurate senza alterare i loro caratteri tipologici ed i materiali originari. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ed il restauro conservativo; sono vietati interventi che possano alterare e/o manomettere i caratteri architettonici e i materiali originali

Casistica individuata:

1 - Rapolano: facciata di edificio residenziale su Viale Mazzini.

Si è individuata la facciata intonacata di un edificio probabilmente di impostazione tardo-ottocentesca o novecentesca. Gli elementi salienti sono riscontrabili nelle elaborate cornici in travertino del piano terra, dove è anche presente un marcapiano che delimita un finto bugnato disegnato; al piano primo una terrazza in travertino e ferro battuto si posiziona simmetricamente sulla facciata.

Lo stato complessivo di conservazione è molto buono, segno che ha subito una buona manutenzione in tempi recenti; si prescrive che anche successivi interventi manutentivi siano svolti con la stessa sensibilità e senza compromettere la composizione della facciata.

2 - Rapolano: facciate degli edifici su Piazza Matteotti.

Sono comprese le facciate su tre lati della Piazza Matteotti, nonché una piccola corte che si trova prospiciente ad essa.

Gli elementi sono quasi tutti ascrivibili a un periodo che potrebbe oscillare tra il '700 e il '900; si tratta di quelle decorazioni tipiche dei palazzi cittadini, ovvero paraste, lesene, bugnato o finto bugnato al piano terra, cornici e marcapiano in travertino, angolari e zoccolature, terrazze e balconcini, finestre ovali nel sottotetto.

Il rivestimento è in intonaco.

Gli interventi manutentivi dovranno tenere sempre conto di tutti questi elementi, salvaguardandoli e ripristinandoli laddove l'incuria, le intemperie o talvolta la scarsa sensibilità avessero compromesso l'equilibrio della facciata.

Sarebbe auspicabile, ad esempio, l'eliminazione di canali e cablature varie posizionati con scarsa grazia e addossati alle facciate.

3 - Rapolano: facciate degli edifici sul trivio Largo Fratelli Rosselli – Via Roma – Via dei Goti.

Queste facciate intonacate sono sicuramente di epoca novecentesca, per lo più presentano un rifacimento recente che però ha cercato di mantenere gli elementi salienti: angolari disegnati, terrazzino e cornici in travertino su Largo Fratelli Cervi, uno stile quasi liberty sulle scritte (indicanti un negozio di alimentari) e una sorta di bugnato in travertino su Via dei Goti.

Non presentano intrinseco un valore particolarmente significativo, ma se mantenuti, questi caratteri delle facciate svolgeranno un ruolo identitario di interesse nell'insieme del centro storico.

4 - Rapolano: facciata di edificio residenziale su Via Roma.

Questa facciata, intonacata, oltre alle solite cornici in travertino, presenta una soluzione cromatica interessante, opera di una buona manutenzione recente, nonché un bel fregio sottogronda interamente disegnato.

Tutti elementi da mantenere e salvaguardare in successivi interventi manutentivi.

5 - Serre: facciate di edifici su Via Fratelli Rosselli.

Le facciate segnalate presentano elementi decorativi in travertino. Entrando dalla porta e andando verso il centro, sulla sinistra troviamo una breve facciata di recente manutenzione, con intonaco e cornici in travertino; sulla destra invece abbiamo un lungo complesso che presenta preesistenze medievali, come un arco tamponato e parti della cortina muraria in pietra con angolari, e per il resto in gran parte è trattato a rasapietra.

6 - Serre: facciate degli edifici su Piazza Biagini.

Sono comprese le facciate su tre lati della Piazza Biagini.

Gli elementi sono quasi tutti ascrivibili a un periodo che potrebbe oscillare tra il '800 e il '900; si tratta di quelle decorazioni tipiche dei palazzi cittadini, ovvero paraste, lesene, bugnato o finto bugnato al piano terra, cornici e marcapiano in travertino, angolari e zoccolature, terrazze e balconcini.

In qualche caso sono ancora visibili anche archi o elementi preesistenti di origine più antica (medioevale).

Le facciate presentano quasi tutte un rivestimento in intonaco, escluse quella sovrastante la Loggia (già individuata come **AM**) che presenta mattoni faccia vista, e il palazzo d'angolo con la strada che scende alla porta, che invece si presenta con elementi di forte preesistenza medievale (con archi ogivali), con parti murarie in pietra faccia vista e parti in intonaco rasapietra.

Gli interventi manutentivi dovranno tenere sempre conto di tutti questi elementi, salvaguardandoli e ripristinandoli laddove l'incuria, le intemperie o talvolta la scarsa sensibilità avessero compromesso l'equilibrio della facciata.

Sarebbe auspicabile, ad esempio, l'eliminazione di canali e cablature varie posizionati con scarsa grazia e addossati alle facciate.

7 - Serre: facciate di due edifici su Via Matteotti.

Le facciata del primo edificio che troviamo risalendo la strada è in rasapietra, con ricorsi, cornici ed elementi decorativi in cotto. In particolare, i mattoni sottolineano una bifora su loggia al piano primo, e un arco al piano terra.

Questi due elementi significativi, nonché il garbo del trattamento di facciata, fanno sì che l'edificio risulti di particolare valore e spicchi tra gli altri lungo la via; per questo devono essere mantenuti e salvaguardati.

Il secondo edificio invece presenta una facciata in pietra faccia vista con un antico arco ogivale al portone di ingresso.

8 - Serre: facciata di edificio su Piazza XX Settembre.

Questo edificio d'angolo presenta due facciate, una sulla piazza e una su via Matteotti, entrambe caratterizzate da un intonaco rasapietra e da decorazioni in

travertino sugli angolari, sulle cornici di porte e finestre, e da un bel fregio sottogronda.

Questi caratteri, probabilmente ottocenteschi, devono essere rigorosamente salvaguardati e mantenuti.

9 - Serre: facciata di edificio su Via Poggiarello.

Questo edificio presenta due facciate facendo angolo lungo la strada.

Le caratteristiche sono molto simili al precedente, anche se forse riproposte in epoca novecentesca con un risultato meno significativo; presenta in più una terrazza in travertino sul lato corto.

10 - Serre: quinta urbana su Via delle Logge.

Questa strada centralissima crea nel punto segnalato sulla carta una sorta di piazzetta stretta e lunga.

L'effetto è quello di una quinta urbana, di spazio costruito, quasi una "corte pubblica", lastricata, con le scale di accesso delle abitazioni che entrano nella piazza (creando un particolare rapporto pubblico-privato), circondata su ogni lato da edifici che fra loro presentano caratteristiche disomogenee fra loro, ma tutti comunque concorrono a creare questo particolarissimo spazio urbano.

Si raccomanda che qualunque intervento futuro non stravolga minimamente tale equilibrio, ed i caratteri tipici degli edifici (scale esterne, facciate, decorazioni, ecc..) siano mantenuti nel tempo.

11 - Serre: quinta urbana su Via Antonio Gramsci Piazza – Piazza Pulceto.

Anche questa quinta urbana è particolarmente significativa dando un senso di spazio costruito raccolto, grazie anche alla presenza del pozzo già segnalato come **EU** puntuale.

Gli edifici che costituiscono questa sorta di semi-corte pubblica presentano facciate tipiche in rasapietra con cornici e angolari in travertino.

Via Gramsci si chiude direttamente su un frammento delle antiche mura del borgo.

12 - Serre: facciata di edificio su Piazza Misericordia.

Qui si trovano due facciate attigue, diverse fra loro ma entrambe dotate di vari elementi decorativi e di pregio (paraste, angolari, zoccolature, finto bugnato, blaconcini) di chiara impostazione tardo ottocentesca o novecentesca.

In futuri interventi manutentivi si raccomanda particolare attenzione alla salvaguardia e al ripristino di questi caratteri che esplicitano una formalità quasi "cittadina" di questo complesso edilizio.

Art. 41

AM : - Edifici di rilevanza architettonica e monumentale -

(chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi art. 10 del D.Lgs. N. 42/2004e edifici pubblici parificati al vincolo)

41.01 Sono gli edifici che assumono particolare valore dal punto di vista storico e architettonico e monumentale interni ed esterni al sistema insediativo. Gli interventi edilizi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Si dovrà inoltre mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Gli immobili sono identificati con specifica perimetrazione e simbologia (**AM - ■**) nella tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU (Elab. n. 3- 1:1.000)

41.02 Gli edifici e complessi appartenenti a questa categoria normativa si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto del D.Lgs. N. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni e le limitazioni stabilite dal comma 3°, dell'art. 23 del Dpr n. 380/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

La presente categoria comprende:

gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. N. 42/2004

gli edifici parificati al vincolo(22) di cui alla 10 del D. Lgs. N. 42/2004 e complessi contraddistinti da tipologie edilizie speciali (edifici pubblici, conventi, edifici per il culto, edifici culturali, torri, ecc.);

41.03 Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche proprie del tipo edilizio e dell'impianto distributivo. Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comportare alterazioni della riconoscibilità dei luoghi.

Saranno consentite, con modalità diretta, le seguenti tipologie di intervento, come da Art. 12:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di manufatti limitatamente alle superfetazioni senza la loro ricostruzione
Pi	Parcheggi interrati privati

41.04 Le destinazioni d'uso saranno prioritariamente quelle originarie. Sono tuttavia ammesse, in caso di Piano di Recupero, le seguenti destinazioni d'uso:

USI AMMESSI (U) E RELATIVI CARICHI URBANISTICI (Cu)			Cu
RESIDENZIALI	U1	U1/1 abitazioni residenziali (*)	B
	U3	U3/2 limitatamente a uffici e studi professionali (***) U3/4 attrezzature culturali, religiose, per l'istruzione, musei e sedi istituzionali e rappresentative	B M
TERZIARI	U3	U3/5 banche, sportelli bancari e uffici postali (**)	M
	U4	U3/6.1 attrezzature socio – sanitarie U4/1 LR 42/2000, art. 26. Alberghi	M A
ALBERGHIERI E CONGRESSUALI	U4/3	Centri congressuali	A

(*) escluso per i locali posti al piano seminterrato nei casi di cambio alla destinazione d'uso

(**) solo al piano terreno e seminterrato a condizione che non incida sullo standard a parcheggi privati nei casi di cambio alla destinazione d'uso

(***) a condizione che la superficie utile lorda non superi il 45% della SUL residenziale totale dell'unità edilizia che non incida sullo standard a parcheggi privati nei casi di cambio alla destinazione d'uso

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso saranno subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali ed all'integrità delle caratteristiche tipologiche delle specifiche unità edilizie

interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, con le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e/o complementari.

41.05 Nella realizzazione delle opere si dovranno attuare metodi costruttivi in analogia con quelli propri del restauro; gli eventuali nuovi intonaci esterni dovranno essere realizzati con i procedimenti tradizionali (posa in opera con cazzuola) e le tinteggiature a malta di calce con idonei fissaggi ad opera ultimata. Per le pareti esterne nelle quali debbano prevedersi nuove aperture, le stesse dovranno essere dimensionate in rapporto con la superficie del fronte interessato e con le aperture preesistenti salvaguardando la composizione generale ed i rapporti tipici fra pieni e vuoti caratteristici anche di analoghe tipologie. Per quanto riguarda la coloritura degli intonaci sulle pareti esterne, in attesa che venga attuato un Piano del Colore, ci si atterrà al recupero del colore residuale sotto le gronde dei tetti oppure attingendo nella gamma delle terre ocracee. Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di intervenire mediante la sostituzione di strutture portanti orizzontali o altri elementi anche architettonici, la logica di ricostruzione dovrà essere quella "à l'idéntique" di quella parte della struttura preesistente in coerenza con l'originario impianto storico-tipologico e architettonico dell'edificio.

Art. 42

TU - Il patrimonio edilizio storico di interesse tipologico testimoniale e urbanistico

42.01 Appartengono a questa categoria gli edifici, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi di pertinenza ad essi connessi, che evidenziano tre componenti fondamentali:

una **matrice** storica di tipo pre-moderno;

una particolare **valenza** storica, architettonica, tipologica e/o ambientale, costituiti da edifici con tipologie a villa o palazzetto - singoli o aggregati - assieme ad edifici secondari e ampi spazi aperti di pertinenza a parco o giardino con una **collocazione** all'interno o limitrofa dei tessuti dei centri urbani storicizzati e moderni individuati dal presente RU

una particolare **valenza** di *memoria storico-culturale delle forme di ruralità diffusa* per le particolari caratteristiche architettoniche, tipologiche con una **collocazione** sul territorio aperto;

Gli immobili sono identificati con specifica perimetrazione e simbologia (**TU**) nella tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU (Elab. n. 3) ed includono quelli ricadenti sul territorio aperto.

42.02 Sono gli edifici che costituiscono testimonianza fisica, ancora riconoscibile, di un particolare contesto storico e/o ambientale del territorio

La presente categoria comprende gli edifici che presentano particolari soluzioni di pregio formale e tipologico in quanto memoria storico-culturale .

Gli interventi edilizi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Si dovrà inoltre mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale.

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche tipologiche, al mantenimento dell'integrità delle facciate, del sistema distributivo interno e di accesso esterno.

Dovranno altresì essere conservati e/o ripristinati gli spazi aperti di pertinenza (corti), con le relative caratteristiche formali, materiche e dimensionali.

Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comportare alterazioni della riconoscibilità dei tipi edilizi e dei luoghi.

42.03 Gli interventi dovranno tendere:

alla conservazione dei caratteri peculiari di cui al precedente comma;
alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico anche desumendolo dalla documentazione storica e d'archivio;
alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi; al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, scale interne ed esterne ecc.); ai particolari costruttivi (finiture dei fronti e serramenti); agli impianti distributivi degli edifici stessi.

TU - beni storici architettonici:

censiti nel nel PTCP riportati negli elaborati grafici del PS e del RU:

- **POD. CAMPIGLIE**
Palazzo fortificato. Castello documentato solo da fonti 9052026001 - ES
- **POD. CASALINO**
Cappella e casa colonica 9052026004 - ES
- **LA PALMIERA**
Molino medievale 9052026006 - ES
- **S.MARIA IN FERRATA**
Chiesa di epoca medievale, parrocchia fino al 1798 (S. Maria) 9052026007 - ES
- **POD. TORRICELLA**
Molino medievale 9052026008 - ES
- **S.BIAGIO A CHIUSELLA**
Canonica (S. Biagio) 9052026009 - ES
- **POD. PIAZZOLA**
Palagio 9052026010 - ES

- **V.LA TRALLORI**
Villa 8/900 9052026011 - V
- **ROMITORIO**
Eremo, poi casa colonica, oggi semi-rudere 9052026012 - ES
- **BUONINSEGNA**
Villa - Fattoria 9052026013 - V
- **BAGNI MARI**
Stabilimento termale 9052026015 - ES
- **PIEVE VECCHIA**
Pieve (S. Vittore) 9052026016 - ES
- **V.LA MONTEFIORI**
Villa - Fattoria 8/900 9052026017 - V
- **MONTE CAMERINI**
Convento 9052026018 - ES
- **IL MOLINO**
Molino 9052026019 - ES
- **SARRI**
Cappella di epoca medievale; Palazzo 9052026020 - ES
- **S. ANDREA**
Canonica (S.Andrea) 9052026024 - ES
- **MAD.NA DELLA PIAGGIA**
Oratorio 9052026025 - ES
- **POD. LE PIEVI**
Pieve (S. Stefano in Vicoduodecim), ora inglobata in casa colonica 9052026026 - ES
- **V.LA DEI BOSCHI**
Villa - Fattoria 8/900 9052026029 - V

Salvo limitazioni prescritte nella rispettiva "*SCHEDA PROGETTUALE: definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni*" di cui all'elaborato E. 4.d del RU, saranno sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti categorie di intervento (*art. 12 delle Norme di Attuazione del RU*):

- MO** Manutenzione ordinaria
- MS** Manutenzione straordinaria
- RR** Restauro e risanamento conservativo
- RE** Ristrutturazione edilizia (*)
- Sba** Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- DE** Demolizioni di superfetazioni senza la loro ricostruzione
- MU** Mutamento di destinazione d'uso
- Mp** Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità
- Pi** Parcheggi interrati privati

(*) Solo nei casi in cui sulla base di precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia (RE); il criteri di intervento dovranno rispettare:

in caso di sostituzione delle strutture orizzontali le nuove strutture portanti dovranno essere disposte secondo le tracce di quelle antiche;

in caso di interventi sui fronti esterni, dovrà essere applicata la logica di ricostruzione "à l'idéntique" di quella parte della struttura preesistente che caratterizza l'affaccio sullo spazio pubblico.

Nel caso in cui l'edificio è inserito all'interno delle aree sottoposte a Piano di Recupero, saranno anche consentite le seguenti tipologie di intervento:

- MU** Mutamento di destinazione d'uso
- RE** Ristrutturazione edilizia

Per le attività ed usi compatibili all'interno delle perimetrazioni dei beni storico-architettonici e degli aggregati, si deve fare riferimento alla specifica disciplina del Piano Territoriale di Cordinamento Provinciale, in particolare agli artt. 13.12, 13.13 e 13.14.

<p>TU.r Edifici, nuclei e complessi di interesse inclusi a seguito della schedatura del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto (<i>memoria storico-culturale delle forme di ruralità diffusa</i>)</p>
<p>Sono gli edifici che costituiscono testimonianza fisica, ancora riconoscibile, di un particolare contesto storico e/o ambientale del territorio rurale. La presente categoria comprende: gli edifici che presentano particolari soluzioni di pregio formale e tipologico in quanto memoria storico-culturale delle forme di ruralità diffusa sul territorio extraurbano. gli edifici e complessi rurali, che comprendono i tipi edilizi riconducibili alle attività agricole, nei caratteri tipici e storicamente consolidati nel territorio, come i poderi e casali rurali, i fienili, i seccatoi, i mulini, le fornaci, ecc. gli appoderamenti storici isolati e dotati di aree strutturate per le attività agricole originariamente collegate (aie pavimentate, parate, concimaie etc.) e manufatti tipici (pozzi, cisterne, abbeveratoi per animali, tabernacoli etc.)</p>
<p>Salvo limitazioni prescritte nella rispettiva "<i>SCHEDA PROGETTUALE: definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni</i>" di cui all'elaborato E. 4.d del RU, saranno sempre consentite, con modalità diretta, le seguenti categorie di intervento (<i>art. 12 delle Norme di Attuazione del RU</i>):</p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia (*) Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche DE Demolizioni di superfetazioni senza la loro ricostruzione Mp Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità P Parcheggi interrati privati</p>
<p>(*) Solo nei casi in cui sulla base di precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione edilizia (RE); i criteri di intervento dovranno rispettare: in caso di sostituzione delle strutture orizzontali le nuove strutture portanti dovranno essere disposte secondo le tracce di quelle antiche; in caso di interventi sui fronti esterni, dovrà essere applicata la logica di ricostruzione "à l'idéntique" di quella parte della struttura preesistente che caratterizza l'affaccio sullo spazio pubblico.</p>
<p>Nel caso in cui l'edificio sia inserito all'interno delle aree sottoposte a Piano di Recupero, saranno consentite le seguenti tipologie di intervento:</p> <p>MU Mutamento di destinazione d'uso RE Ristrutturazione edilizia RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</p>

42.03 PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTE LE CASISTICHE RILEVATE:

In generale gli interventi ammissibili sono quelli finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche proprie del tipo edilizio e dell'impianto distributivo. Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla integrazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comunque comportare alterazioni alle caratteristiche storico-tipologiche e architettoniche dell'edificio.

Nei casi in cui, in base a precisa documentazione statico strutturale, sia dimostrata l'inderogabilità di interventi di ristrutturazione è necessario procedere utilizzando strutture a setti portanti disposti secondo le tracce di quelli antichi, rispettare l'altezza del cornicione, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata in una logica di ricostruzione à l'idéntique di quella parte della struttura preesistente.

Il sistema distributivo orizzontale e verticale può invece essere adattato alle nuove esigenze avendo cura di rispettare i principi concettuali della primitiva organizzazione spaziale.

Le destinazioni d'uso saranno prioritariamente quelle originarie.

Sono tuttavia ammesse, in caso di Piano di Recupero, le seguenti destinazioni d'uso (U) e relativi carichi urbanistici (Cu):

Residenziali U1/1, U1/2; Terziari U3/4, U3/6.1, U3/6.2; Alberghiere U4/1, U4/2, U4/3; Termali U7/1.

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato, non compatibile con le strutture viarie e di parcheggio esistenti.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso saranno subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali ed all'integrità delle caratteristiche tipologiche delle specifiche unità edilizie interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia (UI) o una parte prevalente di questa. I progetti saranno sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Culturali Architettonici e Paesaggistici.

Art. 43

PA : Preesistenze

43.01 Le preesistenze archeologiche sono identificate con specifica simbologia (PA : ★) nella tavole grafiche dell' "Assetto urbanistico di dettaglio - zoning" del RU (Elab. n. 3 - 1: 2.000). In generale fanno parte del patrimonio archeologico i reperti e le zone di interesse archeologico di cui alla lettera m) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. presenti sul territorio comunale.

Le procedure di trattamento dei manufatti, in termini di manutenzione, conservazione, accessibilità e visitabilità, dovranno essere messe a punto di concerto con la Soprintendenza Regionale ai Beni Archeologici, ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i.. I manufatti, le testimonianze storiche appartenenti a questa categoria normativa si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto dal D.Lgs. N. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Sono divise in elementi puntuali o lineari.

43.02 Casistica rilevata – Elementi Puntuali:

PA1, PA2, PA3, PA4, PA5, PA6, PA8, PA9, PA11, PA13, PA14: torre o porzione di torre medioevale inglobata in edificio con funzioni moderne (in genere residenziale).

PA7, PA10, PA12, PA15: antica porta medievale o varco sulle mura.

43.03 Casistica rilevata – Elementi Lineari:

Sono riconducibili tutti a porzioni ancora riconoscibili di mura antiche, spesso inglobate da altri edifici di epoca successiva che si sono addossati a esse; sono inoltre rilevati gli antichi bastioni del Cassero di Serre.

43.04 Le aree archeologiche sono evidenziate con specifica simbologia (PA : ◆) e perimetrate nella tavole grafiche del RU (Elab. n. 3 - 1:2.000) e possono includere oltre al sito archeologico sottoposto a specifico vincolo ministeriale anche aree attigue con funzione di zone di rispetto del sito archeologico e di salvaguardia per eventuali

estensioni dell'area di interesse a seguito di ulteriori ipotesi, scavi e saggi. I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità anche nelle aree circostanti individuate puntualmente dal RU, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini temporali di legge, a decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.

All'interno di dette aree non è comunque consentita alcuna nuova edificazione, né movimenti di terreno e/o modifiche all'orografia dei luoghi salvo gli interventi necessari e funzionali allo svolgimento di attività di scavo e musealizzazione dei reperti archeologici.

Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti con modalità diretta sono:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizioni di superfetazioni
MU	Mutamento di destinazione d'uso

43.05 Le destinazioni d'uso saranno prioritariamente quelle originarie.

USI AMMESSI (U)

U1 RESIDENZIALI	U1/ 1	abitazioni residenziali
U3 TERZIARI	U3/ 1	Limitatamente a attrezzature culturali e/o

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso saranno subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali ed all'integrità delle caratteristiche tipologiche delle specifiche unità edilizie interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, con le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e/o complementari.

Capo III RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

Art. 44

AR - Ambiti di recupero, di riordino urbanistico e ambientale e riconversione funzionale

44.01 Sono gli ambiti ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla riqualificazione, alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso ed all'adeguamento del sistema delle infrastrutture e degli standard. Detti ambiti possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da riconvertire in termini funzionali in coerenza con la destinazione di zona di appartenenza, sono localizzati su tutto il territorio comunale e sono da ritenere a tutti gli effetti parificati alle zone di recupero (art. 27 della L 457/78).

Detti ambiti sono individuati nelle tavole grafiche del R.U. e comprendono gli edifici, singoli o aggregati che evidenziano le seguenti componenti fondamentali:

una necessità di riqualificazione urbanistica e/o riconversione funzionale;

una necessità di adeguamento degli standard urbanistici e delle infrastrutture;

una necessità di riqualificazione ambientale e panoramica;

una necessità di ripristino o miglioramento strutturale e/o geologico e idrologico delle aree;

una incongruenza funzionale e/o ambientale.

44.02 Nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU sono identificati gli AMBITI SOTTOPOSTI A RECUPERO, RIORDINO URBANISTICO E AMBIENTALE E RICONVERSIONE FUNZIONALE

44.03 Le aree e gli edifici sono individuati nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU e sono identificati con la sigla **R** "*Ambiti di Recupero*" ed evidenziati con apposito tratteggio che definisce l'area su cui è obbligatorio estendere l'intero PdiR; nell'ambito delle tolleranze grafiche ammissibili dovute alla sovrapposizione delle diverse cartografie digitali (CTR / catasto / zoning), il perimetro di applicazione degli interventi riportato nelle tavole del RU potrà essere meglio precisato in sede di progettazione attuativa degli interventi secondo i parametri quantitativi previsti nel precedente art. 11 comma 11.06.

Le tipologie di intervento ammesse (attraverso **modalità diretta**, o **intervento urbanistico preventivo, compreso il Progetto Unitario**, Piano di Recupero art. 73 e art. 74 della LR 1/2005 smi con cessione o, in subordine, alla monetizzazione delle aree destinate alle infrastrutture

pubbliche ed all'adeguamento degli standard) sono definite nella successiva casistica.

Le destinazioni d'uso ed i relativi carichi urbanistici (Cu) consentiti sono prioritariamente quelli originari salvo quanto diversamente indicato nella singole schede di seguito riportate.

Ai fini della sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente, per garantire un corretto inserimento paesaggistico di un'architettura di qualità, dovranno essere verificate, ai vari livelli progettuali, le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientale delle trasformazioni mediante la valutazione delle risorse disponibili e dell'inserimento paesaggistico come prescritto dal RE, salvo altre e diverse valutazioni e verifiche se espressamente richieste da norme e leggi vigenti.

44.04 Si rileva la seguente casistica:

AR.1 - Area adiacente al **complesso immobiliare della Parrocchia di S. Maria** Assunta in Rapolano Terme sottoposta a recupero funzionale e riqualificazione urbana

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO ATTUALE:	L'area è posta a valle del complesso parrocchiale attualmente in disuso e in pessimo stato di conservazione. Si sviluppa parallelamente alla strada comunale ed è racchiusa tra un antico muro di recinzione adiacente alla strada e il complesso stesso. Al proprio interno vi sono dei volumi di epoche diverse, escluso quello addossato al complesso edilizio, gli altri sono di nessun valore architettonico degradando l'insieme del contesto ambientale. Si evidenzia la preesistenza di una antica strada che consente l'accesso al centro storico dalla Via Subborgo Garibaldi, attraverso un percorso interno al complesso parrocchiale.
CATEGORIE DI DEGRADO RILEVATE :	degrado fisico , ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici degrado igienico , ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico- sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità; degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate
OBIETTIVI PRESTAZIONALI DELL'INTERVENTO PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare l'intera area con interventi finalizzati alla valorizzazione delle attività parrocchiali e/o sociali. In caso di interventi mediante Progetto Unitario sono ammessi con le seguenti prescrizioni: parcheggi totalmente interrati, dovranno essere disposti su di un unico livello utilizzando non più del 40% della Sf dell'area oggetto di PU, le aree sovrastanti dovranno essere ricoperte di terreno nel caso in cui non sia riutilizzato per destinazioni sportive (campo da gioco polifunzionale) in questo caso potrà essere modificata l'orografia del terreno rialzando lo stesso fino ad un massimo di ml. 1,00 rispetto alla quota attuale più alta dell'area oggetto dei parcheggi. dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni ed i manufatti incongrui con possibilità di recuperare il volume, se dimostrato indispensabile alle nuove funzioni e solo con destinazione a servizio, all'interno del volume interrato a parcheggio. l'edificio addossato al complesso parrocchiale dovrà essere contestualmente restaurato e potrà avere destinazioni di servizio. dovrà essere progettato e recuperato il percorso pedonale di accesso dalla via al centro storico e renderlo di uso pubblico. potrà essere realizzata una sola apertura per consentire l'ingresso di autoveicoli dalla Via Subborgo Garibaldi al parcheggio interrato, non potrà superare la larghezza di ml. 3,00 e dovrà garantire la continuità superiore del muro di recinzione, eventuali altre aperture dovranno essere chiuse. le aree libere residue dovranno essere mantenute a verde del tipo a orto urbano con alberi da frutto, olivi e altre specie tipiche dei luoghi. valgono le limitazioni e prescrizioni dettate dalle salvaguardie geologiche e idrauliche
INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5) MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo Intervento urbanistico unitario PU esteso all'intera area di recupero RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche MU Mutamento di destinazione d'uso Pi Parcheggi interrati privati
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	AREE: U3/6.2 limitatamente alle attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo EDIFICIO DA RESTAURARE: U8 limitatamente agli impianti tecnologici e di servizio - U3/6.1 limitatamente ad attrezzature sociali funzionali alle attività parrocchiali. VOLUMI INTERRATI : U8 limitatamente agli impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati, ed autorimesse etc.

AR.2 - Complesso rurale **Fontemaggio** posto in località Piani di Rapolano

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO ATTUALE:	Si tratta di recuperare e riconvertire all'uso residenziale alcuni annessi agricoli su cui è stato presentato un Programma di Miglioramento Ambientale regolarmente approvato dalla APS che prevede la riconversione funzionale di parte del volume e la demolizione definitiva del rimanente. L'area è stata oggetto di un Piano di Recupero in quanto già inserita all'interno delle zone di recupero del precedente SUG. Gli edifici da recuperare sono in prossimità del complesso podereale "Fontemaggio" recentemente ristrutturato a fini residenziali.
CATEGORIE DI DEGRADO RILEVATE :	degrado fisico , ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare l'intera area eliminando le cause di degrado ambientale.
OBIETTIVI PRESTAZIONALI DELL'INTERVENTO PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	In caso di interventi mediante Piano di Recupero sono prescrittive le seguenti indicazioni: dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni, i manufatti incongrui e tutta la volumetria eccedente a quella consentita dal recupero - le aree libere ad uso privato dovranno essere ripristinate con sistemazioni ambientali tipiche della ruralità dei luoghi (alberi da frutto, olivi e altre specie consone) in modo da integrare organicamente i nuovi edifici in un contesto rurale il progetto dovrà prevedere e garantire a proprie spese: il collegamento viario con le infrastrutture pubbliche più vicine, l'autonomia totale dell'approvvigionamento idrico ad uso civile, il sistema di smaltimento fognario (possibilmente con sistemi di riciclo e riuso delle acque depurate) e tutti i servizi necessari all'uso civile del nuovo complesso i nuovi edifici dovranno essere progettati in coerenza con le tipologie architettoniche degli appoderamenti tipici dei luoghi, utilizzando materiali e tecnologie costruttive locali, finitura dei fronti in muratura mista (pietra e mattone) intonaco faccia a vista, infissi in legno, comunque simili al prospiciente podere Fontemaggio l'impianto urbanistico dovrà essere coerente con le forme insediative degli aggregati rurali esistenti escludendo tipologie residenziali a lottizzazioni urbane un numero massimo dei piani non superiore a quello del podere storico Fontemaggio e Podere Piazzola e comunque il numero dei piani non potrà essere superiore a due fuori terra con possibilità di realizzare un terzo piano limitato al 10% della SC dell'insediamento e se coerente con le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali della zona dovranno essere garantiti gli standard urbanistici minimi previsti per l'attuazione di Piani Attuativi per quanto riguarda i criteri generali non specificatamente sopra definiti valgono le norme generali dettate dall'art. 70 "Criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E" valgono le limitazioni e prescrizioni dettate dalle salvaguardie geologiche e idrauliche
INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5) DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero o P.U) esteso all'intera area di recupero MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente alla sola destinazione residenziale RU Interventi di ristrutturazione urbanistica con il recupero totale del volume esistente fino ad un massimo di mc. 12.800 incluso volume per autorimesse coperte, il rimanente volume dovrà essere definitivamente demolito. SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia L'ambito di applicazione ed attuazione del Piano di Recupero esclude la proprietà ENEL
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	AREE: U8 Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali limitatamente a una piscina condominiale, pergolati in legno, locali per impianti tecnologici EDIFICI: U1/1 Abitazioni residenziali - B U2/1° esercizi commerciali di vicinato. U3/3.1 artigianato di servizio alla famiglia U1/2 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000 - B

AR.3 - Nucleo Storico di **Poggio Santa Cecilia** - Rapolano

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO ATTUALE:	L'aggregato storico di Poggio Santa Cecilia si trova inserito nell'ambito A2.13 - pedecollinare di modanella - del Sistema Territoriale del Piano Strutturale. E' posto sulla foce dei poggi che separano la Val di Chiana da quella dell'Ombrone senese sopra la strada antica di Lucignano. Quando e come sorse questo castello rimane incerto, mancando di esso i ricordi anteriori al sec. XII; ma certamente fu un antico possesso della potente famiglia dei Caccianconti, e precisamente di quel ramo che per avere la Signoria della terra d'Asciano, si chiamò della Scialenga o degli Scialenghi. Pur mantenendo le sue caratteristiche urbane originarie di borgo medievale è stato con il tempo integrato da interventi edilizi sia interni come la realizzazione di una villa neogotica che esterni con un "parco della memoria" ottocentesco in stato di parzialmente abbandono. Il borgo è sostanzialmente abbandonato e presenta condizioni di parziale degrado fisico e socio-economico.
CATEGORIE DI DEGRADO RILEVATE :	degrado fisico , ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici degrado igienico , ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico- sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione

OBIETTIVI
PRESTAZIONALI
DELL'INTERVENTO
PRESCRIZIONI:

E

all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità';
degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate
L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare il borgo ed il parco circostante attraverso interventi che, pur conservando gli originari caratteri peculiari, integro e valorizzino le caratteristiche insediative e ambientali dei luoghi.
Successivamente al recupero funzionale si dovrà comunque garantire la fruibilità e la visibilità pubblica del Borgo

In caso di interventi mediate Piano di Recupero dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:

l'intero nucleo storico potrà essere recuperato ai fini residenziali e turistico ricettivi attraverso la predisposizione di un P. di R. che verifichi la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento.

In generale il recupero degli edifici dovrà essere rispettoso dell'impianto edilizio originario senza snaturarne le caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche formali della singole unità immobiliari;

in caso di ristrutturazione edilizia con frazionamento e aumento delle unità immobiliari non potranno essere realizzati alloggi con SUL inferiore ai mq. 55 fermo restando quelli esistenti alla data di adozione del RU

il recupero della villa principale, della ex scuderia e dell'annesso giardino all'italiana dovrà essere progettato unitariamente con il criterio del restauro architettonico inserendo le funzioni e le destinazioni necessarie alla sua riconversione funzionale comunque compatibili con i caratteri architettonici e tipologici dell'immobile;

la villa e la scuderia non potranno essere frazionate rispetto allo stato di fatto alla data di adozione del RU;

dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni ed i manufatti incongrui presenti all'interno delle aree oggetto del PdR;

il parco all'inglese, che si estende sulle dorsali della collina, dovrà essere contestualmente restaurato e aperto all'uso pubblico;

dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio pubblici e privati in quantità sufficiente per le necessità ricettive o residenziali, come da tabella art. 32, dovranno essere ritrovati in aree esterne all'antico borgo, possibilmente accessibili dalla strada comunale di ingresso al borgo, in posizione totalmente interrata escludendo perciò qualsiasi flusso veicolare all'interno di Poggio S. Cecilia;

i percorsi meccanizzati di servizio alle strutture ricettive dovranno essere previsti totalmente interrati.

È vietato l'uso di asfaltature sia all'interno del borgo che sulla strada comunale, le pavimentazioni dovranno essere mantenute nello stato di fatto attuale.

INTERVENTI AMMESSI
E
MODALITÀ
D'INTERVENTO:

Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RR Restauro e risanamento conservativo

RE Ristrutturazione edilizia

DE Demolizioni di superfetazioni di edifici o manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero o P.U.) esteso all'intera area di recupero

MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente a quelli previsti dalla presente scheda

USI AMMESSI
E
CARICHI URBANISTICI:

E

AREE: le aree esterne si sviluppano all'intero del parco

U8 Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali limitatamente ad una piscina da localizzare nell'area sottostante al terrazzamento della villa già utilizzato per attività sportive all'aperto. Parcheggi di servizio da realizzarsi nella fascia di rispetto della strada di accesso al borgo e al di fuori del parco pertinenziale.

EDIFICI:

U1/1 Abitazioni residenziali - B

U1/2 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45,

punto b), della LR 42/2000 - B

U2/1.A Esercizi commerciali di vicinato - B

U3/1 Pubblici esercizi B

U4/1 LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A

U4/2 LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M

U4/3 Centri congressuali - A

AR.4 - Complesso rurale Le Pievi posto in località Foenna

DESCRIZIONE
DELL'IMPIANTO
URBANISTICO ATTUALE:

Podere Le Pievi riferimento Scheda n. 026ES del PTC e scheda n. 193 del RU

L'insediamento consta di cinque fabbricati risalenti a diverse epoche, circondati da vigneti, ad ovest e a nord, e vegetazione spontanea e radure ad est e a sud. Ad esso si accede dal versante nord, da una strada vicinale proveniente dal passaggio a livello e che si inerpica lungo il confine ovest del lotto, costeggiando un vigneto, per poi piegare ad angolo retto, verso est, e infine, in vista del podere, in direzione di questo. Oggi il complesso, da anni disabitato e infestato da vegetazione spontanea, si articola su cinque edifici, rappresenta una sorta di borgo rurale, sviluppatosi su un preesistente insediamento pievano (VII secolo).

Tre dei cinque fabbricati concorrono, con la loro disposizione, a delimitare una piazza poligonale, pavimentata in mattoni di cotto quadrati.

Il nucleo si presentava originariamente in stato di abbandono totale: con la maggior parte delle coperture e dei solai crollati, con la vegetazione e alberature invadenti e danneggianti le strutture portanti primarie, muri e solai.

L'aia costituita da quadroni in cotto, ormai distrutti è completamente invasa dalla vegetazione.

Il complesso è stato parzialmente ristrutturato.

CATEGORIE
DEGRADO RILEVATE :

DI

degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici

degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico- sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità';

OBIETTIVI
PRESTAZIONALI
DELL'INTERVENTO:

degrado socio - economico, ove sussistono condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate
L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare l'antico complesso podere attraverso interventi che, pur conservando gli originari caratteri peculiari, integrino e valorizzino le caratteristiche insediative e ambientali dei luoghi.
In caso di interventi mediante Piano di Recupero dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:
il complesso podere potrà essere recuperato ai fini abitativi residenziali attraverso la predisposizione di un P. di R. che verifichi la fattibilità e la sostenibilità dell'intervento.
in generale il recupero degli edifici dovrà essere rispettoso dell'impianto edilizio originario senza snaturarne le caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche formali della singole unità immobiliari;
dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio privati in quantità sufficiente per le necessità residenziali, come da tabella art. 32, dovranno essere ritrovati in aree esterne all'antico borgo, possibilmente accessibili dalla strada vicinale di ingresso al borgo, anche in posizione totalmente interrata;
è espressamente vietato l'uso di asfaltature sia all'interno del complesso podere che sulla strada vicinale, le pavimentazioni dovranno essere mantenute nello stato di fatto attuale.
Le sistemazioni ambientali delle aree libere dovranno essere realizzate secondo i criteri di ruralità dei luoghi escludendo recinzioni o creazioni giardini privati o esclusivi.

INTERVENTI AMMESSI
E
MODALITÀ
D'INTERVENTO:

Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
MO Manutenzione ordinaria
MS Manutenzione straordinaria
RR Restauro e risanamento conservativo
DE Demolizioni di superfetazioni di edifici o manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
Intervento urbanistico preventivo PU esteso all'intera area di recupero
RE Ristrutturazione edilizia
MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni previste nella scheda
PI Parcheggi interrati privati se compatibili con le limitazioni geologiche e idrauliche
AREE:
U8 Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali limitatamente a una piscina condominiale, pergolati, locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.)
EDIFICI:
U1/1 Abitazioni residenziali - B
U1/2 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000 - B

USI AMMESSI E
CARICHI URBANISTICI:

Art. 45

TR - Tessuti di riqualificazione e/o riconversione funzionale

45.01 Si tratta di aree caratterizzate da un'edificazione eterogenea in cui si rilevano anche destinazioni e funzioni incongrue rispetto alla collocazione urbanistica, con episodi di elevato degrado per i quali il RU prevede una pluralità di interventi finalizzati alla riqualificazione delle funzioni insediative, urbanistiche, infrastrutturali, ambientali e paesaggistiche₂₃

Tali aree sono indicate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU, e comprendono gli "ambiti di criticità insediativa, infrastrutturale e ambientale" (C1, C2 e C4)₂₄ individuati dall'art. 11 delle Norme Attuative del P.S.₂₅, ovvero in cui si riscontra un'insufficienza degli standard e delle infrastrutture, dove la maglia urbanistica non risulta compiutamente strutturata o non rispondente ai livelli di qualità richiesti per lo svolgimento di rapporti umani, sociali ed economici e sui quali si prevede la necessità di effettuare interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale del tessuto insediativo oltre alla riconversione funzionale di edifici e delle aree.

23 Norme Attuative del Piano Strutturale art. 11: Il Piano individua nell'elaborato grafico b1.3 "Le aree sensibili e le criticità", gli ambiti di criticità ..., ovvero le aree in cui si riscontra un'insufficienza degli standard e delle infrastrutture, dove la maglia urbanistica non risulta compiutamente strutturata o non rispondente ai livelli di qualità richiesti per lo svolgimento di rapporti umani, sociali ed economici. Tali criticità sono riscontrate sia in ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale che all'interno di insediamenti produttivi....

24 C.S.

25 Elborato grafico B1.3 "Le aree sensibili e le criticità" e art. 11 delle NA del PS

45.02 Gli interventi dovranno tendere:

alla riconversione urbanistica finalizzata a rendere coerente ed organica l'intera area con il contesto insediativo circostante, alla riconversione ed alla riqualificazione funzionale di edifici e complessi esistenti;

alla demolizione degli elementi incongrui e decontestualizzati urbanisticamente, con o senza ricostruzione, in modo da migliorare qualità e la funzionalità degli edifici ed a eliminare gli elementi deturpanti dal punto di vista architettonico (tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante e compatibilmente alle caratteristiche dei luoghi);

all'adeguamento delle infrastrutture e degli standard;

alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi;

Per gli interventi in zona agricola dovranno essere comunque sottoposte a tutela le risorse agro ambientali del territorio con particolare riferimento alle coltivazioni interessate da tessiture agrarie di pregio, da sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (terrazzamenti e ciglionamenti) di cui alla Tav. 1B.5b del RU. Al fine di evitare cesure incongrue col contesto paesaggistico circostante le sistemazioni esterne dovranno riproporre inoltre le sistemazioni agrarie di pregio rinvenibili nella zona. Il Piano Urbanistico Preventivo prevede il recupero delle aree dismesse e non interessate dalle trasformazioni al loro uso agricolo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia o nuova costruzione dovranno, nei piani urbanistici preventivi, considerare l'impiego di materiali e tecniche costruttive tradizionali o comunque di qualità. Oltre all'aspetto materico dovrà essere curata l'impiantistica con particolare riferimento all'utilizzo di energie rinnovabili, alle caratteristiche passive dell'edilizia in termini di requisiti acustici e dispersione termica, nonché al recupero delle acque, come prescritto dal Regolamento Edilizio.

45.03 Le procedure di intervento finalizzate alla riqualificazione e/o riconversione funzionale si attuano con modalità diretta ovvero attraverso intervento urbanistico preventivo (come da art.34 delle presenti NTA.) di iniziativa privata e/o pubblica secondo le condizioni qualitative, i limiti quantitativi, i parametri urbanistici e le prescrizioni alla trasformabilità indicate puntualmente sulle singole casistiche rilevate. Ai fini della sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente, per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, dovranno essere verificate, ai vari livelli progettuali, le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientale delle trasformazioni mediante la valutazione delle risorse disponibili e dell'inserimento paesaggistico come prescritto dal RE, salvo altre e diverse valutazioni e verifiche se espressamente richieste da norme e leggi vigenti

45.04 Casistica individuata:

TR.1 Rapolano Terme area mista commerciale/artigianale località Arunte tra Via V. Veneto e la SGC

L'area è caratterizzata dalla presenza di alcuni capannoni utilizzati rispettivamente per attività commerciali e lavorazione di pietre ornamentali oltre alla presenza nell'immediato contesto, ma esterni all'area di riqualificazione, alcuni edifici residenziali di cui uno di particolare valore architettonico e tipologico (ex casa colonica Arunte).

La genesi edilizia è avvenuta in modo disomogeneo e casuale senza un disegno pianificatorio specifico rispondendo a logiche non pianificate causando fenomeni di inurbamento per i quali le aree private si confondono con quelle pubbliche causando un insieme caotico che caratterizza la zona come "non luogo". Non esiste un disegno urbano definito, mancano i parcheggi pubblici e le infrastrutture viarie sono insufficienti. Le condizioni urbanistiche hanno raggiunto livelli di particolare degrado con la chiusura dell'originaria strada di accesso al paese interrotta con la realizzazione della SGC.

CATEGORIE DI DEGRADO:	<p>degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria</p> <p>degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate</p>												
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI :	Riordino urbano dell'area finalizzato alla riqualificazione insediativa e all'adeguamento delle infrastrutture viarie e degli standard a parcheggio.												
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	<p>Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u>, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:</p> <table border="1"> <tr><td>MO</td><td>Manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>Manutenzione straordinaria</td></tr> <tr><td>RR</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RE</td><td>Ristrutturazione edilizia</td></tr> <tr><td>Sba</td><td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td></tr> <tr><td>DE</td><td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td></tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
MO	Manutenzione ordinaria												
MS	Manutenzione straordinaria												
RR	Restauro e risanamento conservativo												
RE	Ristrutturazione edilizia												
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche												
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione												
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:	<p>Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo (PU) esteso a tutta l'area TR.1 identificata negli elaborati grafici del RU., le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1"> <tr><td>RE.dr</td><td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td></tr> <tr><td>RU</td><td>Interventi di ristrutturazione urbanistica</td></tr> <tr><td>SE</td><td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td></tr> <tr><td>MU</td><td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi</td></tr> <tr><td>Pi</td><td>Parcheggi interrati privati</td></tr> <tr><td>Up</td><td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td></tr> </table>	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi	Pi	Parcheggi interrati privati	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici												
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica												
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia												
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi												
Pi	Parcheggi interrati privati												
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune												
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:	<p>Il Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere esteso a tutto il Comparto26 identificato nell'elab. 3A del RU secondo lo schema grafico riportato includendo la sistemazione delle aree pubbliche.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere, contemporaneamente alla riorganizzazione funzionale degli edifici e delle aree private, la sistemazione della fascia a verde (FAS) nel tratto prospiciente la SGC, la realizzazione del parcheggio e la realizzazione del nuovo tratto di strada pubblica prospiciente gli edifici esistenti come indicato nel disegno di zonizzazione.</p> <p>Si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento con la rete dei percorsi limitrofi;</p> <p>La cessione gratuita dell'area inerente le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli adeguamenti come previste nelle tavole di piano.</p> <p>Superficie minima a parcheggio pubblico come da art. 32 delle presenti norme</p> <p>Adeguamento delle viabilità larghezza minima della strada ml. 5,50 oltre marciapiede di ml. 1,50</p> <p>In caso di demolizione degli edifici la ricostruzione dovrà rispettare i seguenti parametri: Recupero limitato alla volumetria esistente</p> <p>H max ml. 5,50 Piani fuori terra max N. 2 Dc ml. 5,00 Dz ml. 3,00 Ds ml. 5,00</p>												
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>U2/1 B e M U3/2 B : limitatamente a magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria U3/3.2 M</p> <p>In caso di Piano Attuativo dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante.</p> <p>Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.</p> <p>Sistemazione delle recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici con soluzioni tipologiche continuative.</p>												

TR.2 Rapolano Terme Area SIEM

Edifici artigianali e commerciali parzialmente utilizzati (capannoni per la trasformazione e lavorazione di pietre ornamentali - capannone destinato a falegnameria), collocati all'interno di una vasta area degradata dal punto di vista urbanistico e ambientale, si rileva inoltre una criticità indotta sul sistema viario residenziale dovuta dalla percorrenza di automezzi pesanti dovuta all'incongruenza delle attività svolte negli edifici rispetto al contesto insediativo circostante. Le aree non edificate sono utilizzate come deposito di pietre e materiali determinando un elevato livello di degrado ambientale. Tessuto con degrado da sottoporre a riqualificazione urbana, recupero e/o riconversione

CATEGORIE DEGRADO:	27	DI	<p>degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di</p>
--------------------	-----------	----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI :</p>	<p>urbanizzazione primaria e secondaria degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate Riordino urbano dell'area finalizzato alla riqualificazione funzionale e all'adeguamento delle infrastrutture viarie e degli standard a parcheggio.</p>																		
<p>MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:</p>	<p>Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u>, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:</p> <table border="1" data-bbox="614 358 1361 593"> <tr><td>MO</td><td>Manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>Manutenzione straordinaria</td></tr> <tr><td>RR</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RE</td><td>Ristrutturazione edilizia</td></tr> <tr><td>RE.dr</td><td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td></tr> <tr><td>RE.ds</td><td>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</td></tr> <tr><td>Sba</td><td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td></tr> <tr><td>DE</td><td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td></tr> <tr><td>SE</td><td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td></tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici	RE.ds	Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
MO	Manutenzione ordinaria																		
MS	Manutenzione straordinaria																		
RR	Restauro e risanamento conservativo																		
RE	Ristrutturazione edilizia																		
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici																		
RE.ds	Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione																		
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche																		
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione																		
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia																		
	<p>Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo PU, esteso a tutta l'area TR.2 identificata negli elaborati grafici del RU quale 1 zona indicata con CTO3 , prospiciente la SGC ed il parcheggio pubblico con relativa FAS di progetto tra la provinciale nord e l'area in oggetto, le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1" data-bbox="614 593 1361 817"> <tr><td>RU</td><td>Interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale ai fini residenziali e/o turistico-ricettivi extra-alberghieri con recupero del volume esistente nella misura massima del 30% ed obbligo di demolizione totale della parte rimanente</td></tr> <tr><td>MU</td><td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi e solo in attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica</td></tr> <tr><td>Up</td><td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td></tr> </table>	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale ai fini residenziali e/o turistico-ricettivi extra-alberghieri con recupero del volume esistente nella misura massima del 30% ed obbligo di demolizione totale della parte rimanente	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi e solo in attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune												
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale ai fini residenziali e/o turistico-ricettivi extra-alberghieri con recupero del volume esistente nella misura massima del 30% ed obbligo di demolizione totale della parte rimanente																		
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi e solo in attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica																		
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune																		
<p>DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:</p>	<p>In caso di ristrutturazione urbanistica la ricostruzione dovrà rispettare i seguenti parametri: Recupero limitato alla volumetria esistente sino a saturazione dei parametri edilizi sottoelencati: H max ml. 6,50 Piani fuori terra max N. 2 Dc ml. 5,00 Dz ml. 3,00 Ds ml. 5,00 e dalla S.G.C. ml. 15,00 Superficie Coperta non superiore a quella esistente Tipologia edilizia: villini plurifamiliari anche binati o in schiera con giardino di caratteristiche analoghe al tessuto Tbr1.2, in caso di funzioni miste creazione di tipologia a Borgo. U1/1 B, U1/2 B ,Terziarie U3,AlberghiereU4 e Termali U7 in genere. solo al piano terreno: U2/1 B, U3/1 B, U3/2 B limitatamente ad uffici e studi professionali e servizi alla persona, , U3/5 M , U3/6.1 M</p>																		
<p>USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:</p> <p>Prescrizioni particolari:</p>	<p>è ammesso il mantenimento delle attività industriali, artigianali e commerciali strettamente connesse alla lavorazione del travertino ed in generale delle pietre ornamentali per necessità aziendali potranno esserci incrementi di SUL del 20% con l'obbligo, in caso di abbandono dell'attività, di non comprenderlo nel novero dei volumi recuperabili; nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di lavorazione e trasformazione del travertino l'area potrà essere riconvertita a funzioni residenziali e/o turistico-ricettive extra-alberghiere e in questo caso le aree dovranno essere oggetto di un progetto di recupero e riqualificazione ambientale, idrogeologica e vegetazionale compreso il rimodellamento orografico e l'eliminazione parziale e/o totale dei laghetti artificiali e dei depositi degli scarti della lavorazione (marmettola) ;</p>																		

TR.3 Rapolano Terme località La Spagna Via Provinciale Nord

L'area è caratterizzata dalla presenza di un capannone privato utilizzato come falegnameria/magazzino/carrozzeria ed una area pertinenziale altamente degradata.

L'edificio risulta di pessimo valore architettonico, in uno stato di precaria conservazione; la sua collocazione è incongrua rispetto al contesto insediativo ed alla destinazione futura dell'area.

<p>CATEGORIE DI DEGRADO:</p> <p>OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:</p> <p>MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:</p>	<p>degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate Riqualificazione urbana con riconversione funzionale dell'edificio esistente e incremento volumetrico. Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u>, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento: MO Manutenzione ordinaria</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Categorie di degrado art. 8 della LR 59/80

- a) **degrado urbanistico**, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DE 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) **degrado fisico**, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;
- c) **degrado igienico**, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;
- d) **degrado socio - economico**, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;
- e) **degrado geofisico**, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico - architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

	MS	Manutenzione straordinaria
	RR	Restauro e risanamento conservativo
	RE	Ristrutturazione edilizia
	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
	Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.3 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:	
	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
DIMENSIONAMENTO	<p>Previo demolizione di tutti gli edifici e manufatti esistenti sarà possibile realizzare edifici residenziali con un massimo di volume pari al volume esistente, In riferimento alla tipologia dovranno essere rispettati i parametri indicati dal tessuto residenziale TBr1.2</p>	
PARAMETRI URBANISTICI:	EDILIZIO-URBANISTICI:	
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:	U1/1 B , U1/2 B; Terziari U3 in genere	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante. I nuovi edifici dovranno essere progettati rispettando i caratteri architettonici formali del tessuto residenziale limitrofo TBr1.2, utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi estranei all'edilizia tradizionale. Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti. Giardino configurato ad uso privato o condominiale. Le recinzioni lungo strada dovranno essere simili a quelle degli edifici limitrofi. L'accesso meccanizzato al lotto dovrà essere previsto dalla nuova strada di servizio, in mancanza di questa potrà essere utilizzato provvisoriamente l'accesso da Via Provinciale Nord</p>	

TR.4 Rapolano Terme Area Parco dell'Acqua / Via Macinaiola

L'area è caratterizzata dalla presenza di un magazzino privato utilizzato come rimessa di materiali edili, una cabina di trasformazione ENEL e un piccolo edificio di servizio di proprietà comunale.
L'area è localizzato in prossimità tra il "Parco pubblico dell'Acqua" e lo stabilimento Termale Antica Querciolaia.
Per lo stato d'uso, le funzioni e destinazioni in atto e le caratteristiche tipologiche incongrue degli edifici si caratterizza come area urbana particolarmente degradata.

CATEGORIE DI DEGRADO:	<p>degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria</p> <p>degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate</p>													
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	Riordino edilizio finalizzato alla riqualificazione insediativa dell'area con particolare attenzione all'inserimento nel contesto ambientale.													
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	<p>Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u>, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:</p> <table border="1"> <tr> <td>MO</td> <td>Manutenzione ordinaria</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Manutenzione straordinaria</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>Sba</td> <td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td> </tr> </table>		MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
MO	Manutenzione ordinaria													
MS	Manutenzione straordinaria													
RR	Restauro e risanamento conservativo													
RE	Ristrutturazione edilizia													
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche													
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione													
	<p>Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.4 identificata negli elaborati grafici del RU, includendo le aree pubbliche, le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1"> <tr> <td>RE.dr</td> <td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td> </tr> <tr> <td>RU</td> <td>Interventi di ristrutturazione urbanistica</td> </tr> <tr> <td>SE</td> <td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>MU</td> <td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi</td> </tr> <tr> <td>Pi</td> <td>Parcheggi interrati privati</td> </tr> <tr> <td>Up</td> <td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td> </tr> </table>		RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi	Pi	Parcheggi interrati privati	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici													
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica													
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia													
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi													
Pi	Parcheggi interrati privati													
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune													
DIMENSIONAMENTO	<p>Demolizione degli edifici e loro ricostruzione (escluso cabina ENEL): unico edificio con caratteristiche sincronico-unitarie ed una volumetria massima di mc. 3.000 H max ml. 7,00 Piani fuori terra max N. 2 Dc ml. 5,00 o a confine se in accordo con il confinante Ds ml. 5,00 se previsto il marciapiede parallelo alla strada comunale</p>													
PARAMETRI URBANISTICI:	EDILIZIO-URBANISTICI:													
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:	U2/1. B U3/1 B U3/2, U3/4,U3/6. U1/2 B U4/2													
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante.</p>													

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.
Non sono ammesse recinzioni del lotto lungo strada, le aree non edificate dovranno mantenere la continuità con il parco. Dovranno essere realizzati servizi igienici ad esclusivo uso del parco e una sistemazione a giochi attrezzata per la parte di parco prospiciente l'intervento. La manutenzione di entrambi sarà a carico dell'intervento.
E' auspicabile l'interramento della linea elettrica ed il relativo spostamento della cabina ENEL o, in alternativa, la realizzazione di una nuova soluzione architettonica del manufatto esistente in modo di garantire un opportuno inserimento nel contesto ambientale del luogo.
Gli interventi dovranno prevedere, contemporaneamente la riorganizzazione funzionale degli edifici e delle aree

TR.5 Rapolano Terme Area S. Sebastiano

Edifici artigianali e per abitazione collocati all'interno di una vasta area degradata dal punto di vista urbanistico e ambientale, si rileva inoltre una criticità indotta sul sistema viario residenziale dovuta dalla percorrenza di automezzi pesanti dovuta all'incongruenza delle attività svolte negli edifici rispetto al contesto insediativo circostante;

CATEGORIE DI DEGRADO:	degrado urbanistico , ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria																								
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici commerciali riconvertiti ad uso residenziale. Le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti sono tra loro omogenee e di scarsa qualità (paramenti esterni degli edifici in bozze di tufo a vista) incoerenti con il contesto. Si riscontra un elevato degrado urbanistico per la mancanza di spazi urbani articolati e funzionali alla residenza oltre al degrado ambientale dovuto alla pessima qualità architettonica degli edifici. Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione urbana dell'intera area con la realizzazione di parcheggi e ridisegno degli spazi aperti.																								
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u> , limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento: <table border="1"> <tr><td>MO</td><td>Manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>Manutenzione straordinaria</td></tr> <tr><td>RR</td><td>Restauro e risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RE</td><td>Ristrutturazione edilizia</td></tr> <tr><td>Sba</td><td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td></tr> <tr><td>DE</td><td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td></tr> </table> <p>Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo (PU) esteso a tutta l'area TR.5 e TR.6, identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1"> <tr><td>RE.dr</td><td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td></tr> <tr><td>RU</td><td>Interventi di ristrutturazione urbanistica</td></tr> <tr><td>SE</td><td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td></tr> <tr><td>MU</td><td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi</td></tr> <tr><td>Pi</td><td>Parcheggi interrati privati</td></tr> <tr><td>Up</td><td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td></tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi	Pi	Parcheggi interrati privati	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
MO	Manutenzione ordinaria																								
MS	Manutenzione straordinaria																								
RR	Restauro e risanamento conservativo																								
RE	Ristrutturazione edilizia																								
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche																								
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione																								
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici																								
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica																								
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia																								
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi																								
Pi	Parcheggi interrati privati																								
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune																								
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:	non è previsto alcun incremento volumetrico																								
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:	U1/1.B, U1/2B																								
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe alle quelle esistenti (muretti in bozze di tufo a vista). Dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto lungo la strada e nelle aree libere condominiali o pubbliche per migliorare le condizioni ambientali dei luoghi. I paramenti esterni degli edifici, anche se di scarso valore figurativo, dovranno in futuro mantenere le caratteristiche di unitarietà e pertanto eventuali modifiche ai fronti (attualmente in bozze di tufo a vista) dovrà essere estesa all'intero complesso immobiliare.																								

TR.6 Rapolano Terme Area S. Sebastiano

Capannoni per la trasformazione e lavorazione di pietre ornamentali collocati all'interno di una vasta area degradata dal punto di vista urbanistico e ambientale, si rileva inoltre una criticità indotta sul sistema viario residenziale dovuta dalla percorrenza di automezzi pesanti dovuta all'incongruenza delle attività svolte negli edifici rispetto al contesto insediativo circostante, le aree non edificate sono utilizzate come deposito di pietre e materiali determinando un elevato livello di degrado ambientale.

CATEGORIE DI DEGRADO:	degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate				
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	Obiettivo è il recupero ed il ridisegno complessivo dell'area. Coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale, le azioni da perseguire nella redazione del Piano di Recupero, dovranno essere rivolte alla riqualificazione di sistemi insediativi e delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme Le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massimo inserimento ambientale e tipologico rispetto al contesto edificato storico contermini				
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u> , limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento: <table border="1"> <tr><td>MO</td><td>Manutenzione ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>Manutenzione straordinaria</td></tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria
MO	Manutenzione ordinaria				
MS	Manutenzione straordinaria				

	RR	Restauro e risanamento conservativo
	RE	Ristrutturazione edilizia
	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
	Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo PU, esteso a tutta l'area TR.6 e TR5, identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:	
	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
	Pi	Parcheggi interrati privati
	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:	non è previsto alcun incremento volumetrico, Volume massimo recuperabile in caso di cambio d'uso mc. 4.500.	
	<p>Tipologia: estensiva Tipi edilizi: Villini e palazzine singole o in linea</p> <p>Numero massimo di alloggi per unità residenziale n° 4</p> <p>Superficie fondiaria minima dei lotti (Sml) mq. 600</p> <p>If (da applicare sulla Sml) mc/mq. 1,5</p> <p>Rc (da applicare sulla Sml TR6) 25%</p> <p>Numero dei piani Due piani fuori terra ed uno seminterrato</p> <p>H max 7,50 ml.</p> <p>Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine</p> <p>Ds - Distanza minima dalle strade pubbliche art. 9, Dm 1444 del 2/4/1968 dai confini interni</p> <p style="text-align: right;">del lotto = H/2 , ma mai inferiore a ml. 5,00</p>	
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:	U1/1.B, U1/2.B , U2/1,U3/1U3/2,U3/3.1	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.</p> <p>Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti.</p> <p>Dovranno essere garantiti gli standard pubblici di cui al DM 02/04/1968, n. 1444.</p> <p>Prescrizioni per la redazione del Piano</p> <p>La progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:</p> <p>1. parametri morfologici</p> <p>in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;</p> <p>con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;</p> <p>i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento;</p> <p>si dovrà prevedere il collegamento al percorso pedonale esistente di uso pubblico;</p> <p>sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato.</p> <p>2. tecnologie esecutive</p> <p>E' obbligatorio un posto macchina coperto per alloggio.</p> <p>I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano seminterrato o terreno</p> <p>Gli accessi ai garages dovranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio</p> <p>La pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;</p> <p>Le recinzioni degli spazi condominiali verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi .</p> <p>L'intervento dovrà essere previsto in un progetto unitario comprensivo dell'area TR5 adiacente</p>	

TR.7 Rapolano Terme Area S. Sebastiano

Complesso di edifici ex rurali parzialmente recuperati e utilizzati a residenza, collocati all'interno di una area che presenta elementi di degrado urbanistico e ambientale, con carenza infrastrutturale per quanto concerne il sistema viario ed i parcheggi. Le aree non edificate presentano tracce di antichi percorsi lastricati di pregio da recuperare.

CATEGORIE DI DEGRADO:	degrado urbanistico , ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli standards di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria															
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	<p>Le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti sono tra loro omogenee e di scarsa qualità. Si riscontra un elevato degrado urbanistico per la mancanza di spazi urbani articolati e funzionali alla residenza.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione urbana dell'intera area con la realizzazione di parcheggi e ridisegno degli spazi aperti.</p>															
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	<p>Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:</p> <table border="1"> <tr> <td>MO</td> <td>Manutenzione ordinaria</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Manutenzione straordinaria</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>Sba</td> <td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td> </tr> </table> <p>Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.7 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1"> <tr> <td>RE.dr</td> <td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td> </tr> </table>		MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
MO	Manutenzione ordinaria															
MS	Manutenzione straordinaria															
RR	Restauro e risanamento conservativo															
RE	Ristrutturazione edilizia															
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche															
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione															
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici															

	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
	NE	Nuova edificazione
	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
	Pi	Parcheggi interrati privati
	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO- URBANISTICI:		incremento di vol. max. pari a 2.400 mc., previo progetto unitario esteso a tutta l'area TR.7 Numero dei piani max. tre piani fuori terra ed uno interrato H max 6,50 ml. Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine Dz ml. 3,00 Ds - Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 5,00 Tipologia edilizia: edifici in linea U1/1.B, U1/2.B
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti. I paramenti esterni degli edifici, anche se di scarso valore figurativo, dovranno in futuro mantenere le caratteristiche di unitarietà e pertanto eventuali modifiche ai fronti dovrà essere estesa all'intero complesso immobiliare. Con il progetto unitario si dovranno studiare e migliorare tutte le sistemazioni esterne.

TR.8 Rapolano Terme Area VIA DELLA STAZIONE

Edificio di nessun valore architettonico utilizzato per la lavorazione dei cereali, collocato all'interno di un contesto insediativo residenziale, presenta incongruenza delle attività svolte rispetto al contesto insediativo circostante.

CATEGORIE DI DEGRADO:		degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate												
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:		Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione urbana a fini residenziali dell'intera area con la realizzazione di parcheggi e ridisegno degli spazi aperti.												
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:		Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u> , limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento: <table border="1"> <tr> <td>MO</td> <td>Manutenzione ordinaria</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Manutenzione straordinaria</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>Sba</td> <td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td> </tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
MO	Manutenzione ordinaria													
MS	Manutenzione straordinaria													
RR	Restauro e risanamento conservativo													
RE	Ristrutturazione edilizia													
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche													
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione													
		Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo PU, esteso a tutta l'area TR.8, identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento: <table border="1"> <tr> <td>RE.dr</td> <td>Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici</td> </tr> <tr> <td>RU</td> <td>Interventi di ristrutturazione urbanistica</td> </tr> <tr> <td>SE</td> <td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>MU</td> <td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi</td> </tr> <tr> <td>Pi</td> <td>Parcheggi interrati privati</td> </tr> <tr> <td>Up</td> <td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td> </tr> </table>	RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici	RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi	Pi	Parcheggi interrati privati	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici													
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica													
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia													
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi													
Pi	Parcheggi interrati privati													
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune													
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO- URBANISTICI:		Recupero e riconversione funzionale dell'attuale edificio o, in alternativa, la totale demolizione con sostituzione edilizia e recupero del volumi esistenti destinati a mulino e abitazione, compreso i volumi tecnici ed accessori esistenti. E' consentito un aumento del 20% della volumetria esistente. In riferimento alla tipologia e ai parametri urbanistici dovranno essere rispettati i parametri indicati dal tessuto residenziale TBr1.3 (48.05) Dz ml. 5,00 Ds - Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 5,00 U1/1.B, U1/2.B U2/1 U2/2 U3/2												
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:														
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti. Con il progetto unitario si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne.												

TR.9 Rapolano Terme Area VIA DELLA STAZIONE

Edificio ad uso abitativo costituito da un edificio principale di pregio con superfetazioni volumetriche recenti di nessun valore architettonico che dequalificano il contesto insediativo

CATEGORIE DI DEGRADO:		degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:		Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione architettonica dell'edificio principale ed il recupero dell'area nel suo complesso.
MODALITÀ D'INTERVENTO		Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al

ED INTERVENTI AMMESSI:

recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.9 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
Pi	Parcheggi interrati privati
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

DIMENSIONAMENTO

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:

non è previsto alcun incremento volumetrico.

Previa demolizione di tutte le superfetazioni esistenti sarà possibile procedere con un progetto unitario a recuperare tali volumi a fini residenziali

In riferimento alla tipologia dovranno essere rispettati i parametri indicati dal tessuto residenziale TBr1.3

U1/1.B, U1/2.B

USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti.

Con il progetto unitario si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne.

TR.10 Serre di Rapolano Area VIA DEL CIMITERO

Edificio dimesso dall'utilizzo funzionale alla lavorazione del travertino, che dequalifica il contesto insediativo limitrofo.

CATEGORIE DI DEGRADO:

degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate

OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:

Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione architettonica dell'edificio ed il recupero dell'area nel suo complesso a fini residenziali.

MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.10 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

DIMENSIONAMENTO

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:

non è previsto alcun incremento volumetrico, in caso di cambio d'uso a fini residenziali sarà ammesso recuperare al massimo il 50% del volume esistente con contestuale demolizione di tutti i volumi esistenti in disuso.

In riferimento alla tipologia dovranno essere rispettati i parametri indicati dal tessuto residenziale TBr1.3

Dz ml. 5,00

Ds - Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 5,00

U1/1.B, U1/2.B

USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti.

Con il progetto unitario si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne.

TR.11 Area PODERE S. CECILIA

Capannoni e silos estranei al contesto rurale circostante, legati alla estrazione di CO2, che determinano un elevato livello di degrado ambientale.

CATEGORIE DI DEGRADO:

degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate

OBIETTIVI E FINALITÀ
GENERALI:
MODALITÀ D'INTERVENTO
ED INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione funzionale degli edifici a fini agricoli ovvero la loro rimozione e la riqualificazione ambientale dell'area.

Fatte salve le prescrizioni di intervento più limitative previste dalla schedatura del patrimonio edilizio comunale Sugli edifici esistenti sono consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo PU, esteso a tutta l'area TR.11 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento.:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

Interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, potranno essere consentiti solo:

-se strettamente necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole ed a quelle connesse;

-sui capannoni industriali esistenti, a condizione che sia trasferita tutta l'attività produttiva di estrazione della CO2 nell'area industriale del Sentino, recuperando e riconvertendo ad uso residenziale e/o turismo rurale il volume esistente. La parte puramente residenziale (destinata alla residenza stabile e non turistica) non potrà superare il 30% del volume esistente.

-a condizione che siano verificate, in fase di elaborazione di piano urbanistico preventivo (Piano di Recupero), le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e le fattibilità ambientali delle trasformazioni.

DIMENSIONAMENTO
PARAMETRI EDILIZIO-
URBANISTICI:
USI AMMESSI - CARICHI
URBANISTICI:
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

non è previsto alcun incremento volumetrico, in caso di cambio d'uso lo stesso sarà ammesso limitatamente a quanto previsto dalla LRT n.1/2005 Titolo IV capo III "Il territorio rurale", con contestuale demolizione di tutti i volumi esistenti in disuso, in caso di intervento di SE il numero massimo dei piani fuori terra è pari a 2.

U1/1.B, U1/2.B, U6/1, U6/2, U6/4 B, U6/5 M

L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare l'intera area eliminando le cause di degrado ambientale.

In caso di interventi mediate Piano di Recupero sono prescrittive le seguenti indicazioni: dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni, i manufatti incongrui e tutta la volumetria eccedente a quella consentita dal recupero

sono espressamente vietate le recinzioni o la formazioni di spazi a "giardino pertinenziale", le aree libere ad uso privato dovranno essere ripristinate con sistemazioni ambientali tipiche della ruralità dei luoghi (alberi da frutto, olivi e altre specie consone) in modo da integrare organicamente i nuovi edifici in un contesto rurale

il progetto dovrà prevedere e garantire a proprie spese: il collegamento viario con le infrastrutture pubbliche più vicine, l'autonomia totale dell'approvvigionamento idrico ad uso civile, il sistema di smaltimento fognario (possibilmente con sistemi di riciclo e riuso delle acque depurate) e tutti i servizi necessari all'uso civile del nuovo complesso

i nuovi edifici dovranno essere progettati in coerenza con le tipologie architettoniche degli appoderamenti tipici dei luoghi, utilizzati materiali e tecnologie costruttive locali, con coperture a padiglione o a due falde inclinate, finitura dei fronti in muratura mista (pietra e mattone) faccia a vista, infissi in legno, comunque simili al prospiciente potere esistente

l'impianto urbanistico dovrà essere coerente con le forme insediative degli aggregati rurali esistenti escludendo tipologie residenziali a lottizzazioni urbane

un numero massimo dei piani non superiore a quello del potere storico

dovranno essere garantiti gli standard urbanistici minimi previsti per l'attuazione di Piani Attuativi

per quanto riguarda i criteri generali valgono le norme dettate dall'art. 100 "Criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E"

valgono le limitazioni e prescrizioni dettate dalle salvaguardie geologiche e idrauliche

nella progettazione delle nuove volumetrie sono espressamente vietate tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza; i nuovi volumi dovranno essere progettati, l'aggregazione tipologica degli edifici verrà definita in funzione alle specifiche esigenze che si riterranno necessarie in fase di progettazione esecutiva, fermo restando l'obbligo di mantenere comunque l'omogeneità architettonica dell'intervento nel suo complesso in particolare:

la tipologia urbanistica del nuovo volume dovrà essere progettata avendo come schema di aggregazione gli insediamenti rurali esistenti nel territorio

dovranno essere utilizzati materiali (pietra facciavista) e tecnologie costruttive tipiche dei luoghi;

si dovranno mantenere gli aspetti di ruralità sia nelle sistemazioni ambientali delle aree pertinenti gli insediamenti che nella realizzazione delle infrastrutture e nei servizi;

Ai fini di un eventuale recupero delle volumetrie agricole per finalità extragricole l'eventuale esubero di strutture è valutato attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

Con il Piano Attuativo si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne.

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

Ai fini della verifica di sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente, per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, il piano urbanistico preventivo dovrà verificare le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientali delle trasformazioni; dovrà essere predisposta nella fase di elaborazione del Piano Attuativo la Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico la Relazione Ambientale

Il nuovo edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edilizia sostenibile (o bioedilizia o

bioarchitettura o architettura bioclimatica, secondo le differenti espressioni attualmente in uso) ossia dovrà presentare requisiti tecnici che garantiscano l'impiego di materiali e di tecniche che consentono il risparmio energetico; l'uso di materiali non inquinanti e non nocive per la salute dell'uomo e riciclabili; il risparmio idrico; il risparmio energetico; la minimizzazione degli impatti ambientali anche in fase di cantiere; la minimizzazione dell'impiego di risorse naturali per la costruzione e gestione.

Nel nuovo edificio dovrà prevedersi l'uso di fonti energetiche alternative per coprire i fabbisogni energetici. Anche l'involucro edilizio dovrà essere progettato in modo da assumere il più possibile le caratteristiche di edificio passivo.

Per perseguire gli obiettivi di sostenibilità, per l'involucro edilizio, sono sicuramente da preferire materiali di origine naturale, eco-compatibili, rinnovabili e senza problemi di disponibilità. I materiali locali della zona sono l'ideale, in modo da evitare il notevole impatto causato dal trasporto per lunghe distanze, consentendo anche un basso livello di emissioni di CO2 associate al trasporto e la posa in opera.

Sarebbe opportuno scartare anche materiali che implicano problemi ecologici di produzione, come ad esempio i materiali di origine sintetica derivati dal petrolio, data l'alta incidenza ecologica.

Per quanto riguarda le soluzioni impiantistiche da adottare, sono da privilegiare il solare termico, il fotovoltaico, le caldaie a biomassa per il riscaldamento (con fancoils o con pavimenti radianti). Sarà anche da vagliare - per integrare il fabbisogno energetico - l'impiego di SONDE GEOTERMICHE (SOLAR COOLING) ossia sonde verticali che si spingono a 150 m di profondità o un collettore orizzontale tubolare, interrato e protetto dal gelo a circa un metro di profondità. Altre soluzioni prevedono l'uso di sonde orizzontali.

Dovranno inoltre essere adottati accorgimenti per il risparmio energetico e per migliorare l'efficienza degli impianti programmando un utilizzo consapevole:

- Cisterna di raccolta dell'acqua;
- Recuperatori di calore;
- Regolazioni dei sistemi di emissione e distribuzione dell'impianto termico (es. valvole termostatiche, termostati a zona e contabilizzatori di calore);
- Lampade ed utilizzatori ad alta efficienza e bassi consumi, sensori di presenza/assenza nelle stanze;
- impianto di fito-depurazione o sub-irrigazione per il trattamento delle acque a valle delle fosse settiche, se compatibile con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche.

TR.12 Area LA RICCIA

Ex cava di materiale inerte da recuperare e riconvertire. Si prevede la riconversione funzionale dell'intera area includendo all'interno della stessa nuove funzioni di carattere residenziale e turistico-ricettivo di tipo extralberghiero.

CATEGORIE DI DEGRADO:

degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate

OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:

Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione funzionale degli edifici a fini residenziali e turistico-ricettivi di tipo extralberghiero e la riqualificazione ambientale dell'area.

MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:

Fatte salve le prescrizioni di intervento più limitative previste dalla schedatura del patrimonio edilizio comunale Sugli edifici esistenti sono consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sono consentiti attraverso modalità d'intervento diretto tramite Progetto Unitario esteso a tutta l'area TR.12 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento,:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:

non è previsto alcun incremento volumetrico
 Numero dei piani max. due piani fuori terra ed uno interrato
 H max 7,50 ml.
 Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine
 Dz ml. 5,00
 Tipologia edilizia: edificio unico in linea o a schiera

USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:

U1/1.B, U1/2.B,U2/1M,U3 e U/4 in genere.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare l'intera area eliminando le cause di degrado ambientale.

In caso di interventi mediante Progetto Unitario, sono prescrittive le seguenti indicazioni: dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni, i manufatti incongrui e tutta la volumetria eccedente a quella prevista dal recupero

le aree libere ad uso privato dovranno essere ripristinate con sistemazioni ambientali tipiche della ruralità dei luoghi (alberi da frutto, olivi e altre specie consone) in modo da integrare organicamente i nuovi edifici in un contesto rurale

il progetto dovrà prevedere e garantire a proprie spese: il collegamento viario con le infrastrutture pubbliche più vicine, l'autonomia totale dell'approvvigionamento idrico ad uso civile, il sistema di smaltimento fognario (possibilmente con sistemi di riciclo e riuso delle acque depurate) e tutti i servizi necessari all'uso civile del nuovo complesso

i nuovi edifici dovranno essere progettati in coerenza con le tipologie architettoniche degli oppoderamenti tipici dei luoghi, utilizzati materiali e tecnologie costruttive locali, finitura dei fronti in muratura mista (pietra e mattone) faccia a vista, infissi in legno, comunque simili al

prospiciente potere esistente dovranno essere garantiti gli standard urbanistici minimi previsti per l'attuazione del piano valgono le limitazioni e prescrizioni dettate dalle salvaguardie geologiche e idrauliche

Con il Progetto Unitario si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne. Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

Ai fini della verifica di sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente per garantire un corretto inserimento paesaggistico di un'architettura di qualità, il progetto dovrà verificare le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientali delle trasformazioni; dovrà essere predisposta la Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico la Relazione Ambientale

I nuovi edifici dovranno rispondere ai criteri dell'edilizia sostenibile (o bioedilizia o bioarchitettura o architettura bioclimatica, secondo le differenti espressioni attualmente in uso) ossia dovrà presentare requisiti tecnici che garantiscano l'impiego di materiali e di tecniche che consentano il risparmio energetico; l'uso di materiali non inquinanti e non nocive per la salute dell'uomo e riciclabili; il risparmio idrico; il risparmio energetico; la minimizzazione degli impatti ambientali anche in fase di cantiere; la minimizzazione dell'impiego di risorse naturali per la costruzione e gestione.

I nuovi edifici dovranno prevedersi l'uso di fonti energetiche alternative per coprire i fabbisogni energetici. Anche l'involucro edilizio dovrà essere progettato in modo da assumere il più possibile le caratteristiche di edificio passivo. Per perseguire gli obiettivi di sostenibilità, per l'involucro edilizio, sono sicuramente da preferire materiali di origine naturale, eco-compatibili, rinnovabili e senza problemi di disponibilità. I materiali locali della zona sono l'ideale, in modo da evitare il notevole impatto causato dal trasporto per lunghe distanze, consentendo anche un basso livello di emissioni di CO2 associate al trasporto e la posa in opera. Sarebbe opportuno scartare anche materiali che implicano problemi ecologici di produzione, come ad esempio i materiali di origine sintetica derivati dal petrolio, data l'alta incidenza ecologica.

Per quanto riguarda le soluzioni impiantistiche da adottare, sono da privilegiare il solare termico, il fotovoltaico, le caldaie a biomassa per il riscaldamento (con fancoils o con pavimenti radianti) e l'eolico. Sarà anche da vagliare – per integrare il fabbisogno energetico – l'impiego di SONDE GEOTERMICHE (SOLAR COOLING) ossia sonde verticali che si spingono a 150 m di profondità o un collettore orizzontale tubolare, interrato e protetto dal gelo a circa un metro di profondità. Altre soluzioni prevedono l'uso di sonde orizzontali. Detti impianti potranno essere inseriti negli edifici o nella zona a parco e pertinenziale meglio esposta per il loro funzionamento

Dovranno inoltre essere adottati accorgimenti per il risparmio energetico e per migliorare l'efficienza degli impianti programmando un utilizzo consapevole:
Sistema di raccolta dell'acqua;
Recuperatori di calore;
Regolazioni dei sistemi di emissione e distribuzione dell'impianto termico (es. valvole termostatiche, termostati a zona e contabilizzatori di calore);
Lampade ed utilizzatori ad alta efficienza e bassi consumi, sensori di presenza/assenza nelle stanze;
impianto di fito-depurazione o sub-irrigazione per il trattamento delle acque a valle delle fosse settiche, se compatibile con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche.

TR.13 Area EX FORNACE "POGGETTI"

Ex edificio industriale dismesso da recuperare e riconvertire a funzioni e destinazioni turistico ricettivo. Si prevede la riconversione funzionale con destinazione turistico, turistico-residenziale, interesse pubblico, commerciale, sportivo e di tempo libero.

CATEGORIE DI DEGRADO:

degrado socio - economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate

OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:

Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione funzionale degli edifici a fini residenziali e la riqualificazione ambientale dell'area.

MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:

Fatte salve le prescrizioni di intervento più limitative previste dalla schedatura del patrimonio edilizio comunale Sugli edifici esistenti sono consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Sono consentiti attraverso modalità d'intervento urbanistico preventivo esteso a tutta l'area TR.13 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento.:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

DIMENSIONAMENTO PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:

non è previsto alcun incremento volumetrico
Numero dei piani max. due piani fuori terra ed uno interrato
H max 7,50 ml.
Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine
Dz ml. 5,00
Tipologia edilizia: coerente con l'ex fornace secondo le PRESCRIZIONI PARTICOLARI previste dalla

USI AMMESSI - CARICHI
URBANISTICI:

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

presente scheda

U1/1.B, U1/2.B

solo al piano terreno: **U2/1 B, U3/1 B, U3/2 B** limitatamente ad uffici e studi professionali e servizi alla persona, **U3/5 M**, **U3/6.1 M, U/1.U2/2.Terziari in genere, Alberghiere U4/1 e congressuali U4/3, Agricole U6/1, Termali U7/1, U/8**

Condizione per effettuare gli interventi di restauro, recupero, riconversione e riorganizzazione per la sistemazione ambientale dell'intera area TR.13 è la progettazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero) esteso all'intera area TR.13 e alla adiacente area agricola di Poggio Grappoli perimetrata con tratteggio, con il quale dovrà essere verificato, sulla base di elementi conoscitivi di maggiore dettaglio, la compatibilità delle trasformazioni e le categorie degli interventi ammissibili e compatibili con il contesto ambientale ed architettonico esistente;

In generale, sul patrimonio edilizio esistente, sono ammessi gli interventi di recupero funzionale e ristrutturazione urbanistica, è consentita la destinazione d'uso residenziale nella misura non superiore al 30% del volume recuperato;

Per gli edifici documentabili dal Catasto Leopoldino e/o unitario o che rappresentino valore di manufatto archeologico-industriale, come identificati dal PS nell'elaborato B1.2 "Le permanenze territoriali", gli interventi di recupero dovranno essere indirizzati verso il restauro conservativo, le trasformazioni ammesse dovranno garantire il mantenimento dei caratteri dell'originaria architettura industriale, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui e/o incompatibili dal punto di vista architettonico, ambientale e panoramico;

Per gli edifici identificati all'interno della "maglia storica degli insediamenti" di cui all'elaborato grafico B1.2 "Le permanenze territoriali" del P.S. valgono le limitazioni di cui al punto precedente, in caso di intervento superiore alla manutenzione straordinaria, se consentito, è prescritta l'approvazione di un Piano di Recupero.

Nelle aree pertinenziali, potranno essere realizzate strutture (sportive e/o ricreative) integrative alle funzioni turistico ricettive e commerciali;

In caso di recupero funzionale dell'intero complesso (Piano Attuativo) dovranno essere integrate le aree necessarie a garantire gli standard urbanistici di zona (DM 02/04/1968);

In caso di Piano Attuativo dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto agricolo circostante.

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

In ogni caso sono prescrittive le seguenti indicazioni:

dovranno essere totalmente demolite le superfetazioni, i manufatti incongrui e tutta la volumetria eccedente a quella consentita dal recupero

sono espressamente vietate le recinzioni o la formazioni di spazi "chiusi a giardino perlinenziale" ad uso privato, le aree libere ad uso condominiale e/o pubblico dovranno essere sistemate con essenze tipiche della ruralità dei luoghi (alberi da frutto, olivi e altre specie consone) in modo da integrare organicamente i nuovi edifici in un contesto rurale

il progetto dovrà prevedere e garantire a proprie spese: il collegamento viario con le infrastrutture pubbliche più vicine, l'autonomia totale dell'approvvigionamento idrico ad uso civile, il sistema di smaltimento fognario (possibilmente con sistemi di riciclo e riuso delle acque depurate) e tutti i servizi necessari all'uso civile del nuovo complesso

i nuovi edifici dovranno essere progettati in coerenza con le tipologie architettoniche preesistenti (ex fornace), utilizzati materiali e tecnologie costruttive simili, con coperture piane a due falde inclinate, finitura dei fronti in muratura in mattone faccia a vista, infissi in legno o metallo; eventuali nuovi inserimenti architettonici e tipologici o materici dovranno essere opportunamente verificati dalla Relazione Paesaggistica

ai fini della verifica di sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, il piano urbanistico preventivo dovrà verificare le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientali delle trasformazioni; dovrà essere predisposta nella fase di elaborazione del Piano Attuativo la Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico la Relazione Ambientale

in fase di recupero, ristrutturazione e nuova edificazione dovranno essere utilizzate tecniche edilizie sostenibili; in particolare si dovranno adottare tecniche costruttivo-tipologiche ed impiantistiche idonee a garantire una elevata qualità edilizia sostenibile

dovranno essere garantiti gli standard urbanistici minimi previsti per l'attuazione del piano valgono le limitazioni e prescrizioni dettate dalle salvaguardie geologiche e idrauliche

Con il Piano Attuativo si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne.

Dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti.

Ai fini della verifica di sostenibilità paesaggistica degli interventi di riconversione funzionale del volume esistente per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, il piano urbanistico preventivo dovrà verificare le specifiche condizioni di riconversione tipologica e morfologica dei volumi e la fattibilità ambientali delle trasformazioni; dovrà essere predisposta nella fase di elaborazione del Piano Attuativo la Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico la Relazione Ambientale

I nuovi edifici e quelli da recuperare dovranno rispondere ai criteri dell'edilizia sostenibile (o bioedilizia o bioarchitettura o architettura bioclimatica, secondo le differenti espressioni attualmente in uso) ossia dovrà presentare requisiti tecnici che garantiscano l'impiego di materiali e di tecniche che consentono il risparmio energetico; l'uso di materiali non inquinanti e non nocive per la salute dell'uomo e riciclabili; il risparmio idrico; il risparmio energetico; la minimizzazione degli impatti ambientali anche in fase di cantiere; la minimizzazione dell'impiego di risorse naturali per la costruzione e gestione.

I nuovi edifici e quelli da recuperare dovranno prevedersi l'uso di fonti energetiche alternative per coprire i fabbisogni energetici. Anche l'involucro edilizio dovrà essere progettato in modo da assumere il più possibile le caratteristiche di edificio passivo.

Per perseguire gli obiettivi di sostenibilità, per l'involucro edilizio, sono sicuramente da preferire materiali di origine naturale, eco-compatibili, rinnovabili e senza problemi di disponibilità. I materiali locali della zona sono l'ideale, in modo da evitare il notevole impatto causato dal trasporto per lunghe distanze, consentendo anche un basso livello di emissioni di CO2 associate al trasporto e la posa in opera.

Sarebbe opportuno scartare anche materiali che implicano problemi ecologici di produzione, come ad esempio i materiali di origine sintetica derivati dal petrolio, data l'alta incidenza ecologica.

Per quanto riguarda le soluzioni impiantistiche da adottare, sono da privilegiare il solare termico, il fotovoltaico, le caldaie a biomassa per il riscaldamento (con focolais o con pavimenti radianti) l'eolico. Sarà anche da vagliare - per integrare il fabbisogno energetico - l'impiego di SONDE GEOTERMICHE. Altre soluzioni prevedono l'uso di sonde orizzontali.

Dovranno inoltre essere adottati accorgimenti per il risparmio energetico e per migliorare l'efficienza degli impianti programmando un utilizzo consapevole:
Cisterna di raccolta dell'acqua;
Recuperatori di calore;
Regolazioni dei sistemi di emissione e distribuzione dell'impianto termico (es. valvole termostatiche, termostati a zona e contabilizzatori di calore);
Lampade ed utilizzatori ad alta efficienza e bassi consumi, sensori di presenza/assenza nelle stanze;
impianto di fito-depurazione o sub-irrigazione per il trattamento delle acque a valle delle fosse settiche, se compatibile con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche.

TR.14 Rapolano Terme Area CONSORZIO AGRARIO

Edificio commerciale con silos con attività destinata al trasferimento in altra sede.

CATEGORIE DI DEGRADO:	degrado socio - economico , ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate . degrado ambientale per l'abbandono di aree e incuria delle stesse.																				
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione architettonica dell'edificio ed il recupero dell'area nel suo complesso a fini residenziali ed edifici le aree libere a uso pubblico. Realizzare un intervento PEEP per soddisfare le necessità abitative dei ceti meno abbienti.																				
MODALITÀ D'INTERVENTO ED INTERVENTI AMMESSI:	Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con modalità diretta, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo <u>senza cambio alla destinazione d'uso</u> , limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento: <table border="1"> <tr> <td>MO</td> <td>Manutenzione ordinaria</td> </tr> <tr> <td>MS</td> <td>Manutenzione straordinaria</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Restauro e risanamento conservativo</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>Sba</td> <td>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</td> </tr> </table> <p>Sono consentiti attraverso intervento diretto convenzionato di iniziativa privata: progetto unitario esteso a tutta l'area TR.14 identificata negli elaborati grafici del RU, le seguenti tipologie di intervento:</p> <table border="1"> <tr> <td>R.U</td> <td>Ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti</td> </tr> <tr> <td>SE</td> <td>Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia</td> </tr> <tr> <td>MU</td> <td>Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi</td> </tr> <tr> <td>Up</td> <td>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune</td> </tr> </table>	MO	Manutenzione ordinaria	MS	Manutenzione straordinaria	RR	Restauro e risanamento conservativo	RE	Ristrutturazione edilizia	Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione	R.U	Ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti	SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia	MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi	Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune
MO	Manutenzione ordinaria																				
MS	Manutenzione straordinaria																				
RR	Restauro e risanamento conservativo																				
RE	Ristrutturazione edilizia																				
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche																				
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione																				
R.U	Ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti																				
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia																				
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente agli usi ammessi																				
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune																				
DIMENSIONAMENTO PARAMETRI URBANISTICI:	è previsto il recupero del volume esistente solo per l'edilizia residenziale convenzionata. In tal caso sarà ammesso recuperare il volume con contestuale demolizione parziale o totale di tutti gli edifici esistenti . Per gli edifici ad uso pubblico,comprea l'edilizia residenziale , è consentito un aumento volumetrico,rispetto all'esistente ,pari alle necessità della struttura prevista,sino alla copertura degli indici sotto elencati. L'area di pertinenza di tali edifici sarà ceduta gratuitamente al Comune. H. massima 12 metri Rc. 40% della superficie fondiaria del comparto. Dc. ml. 5,00 Ds - Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 5,00																				
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI: PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	U1/1.B,Commerciali,U3/1,U3/2,U3/3.1,U3/4,U3/5,U3/6.1,U3/6.2, attrezzature sociali, edifici scolastici e di pubblico servizio in genere. Dovranno essere garantiti i parcheggi privati e pubblici nella misura prevista dalle norme e regolamenti vigenti. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti. Con il progetto unitario si dovranno studiare tutte le sistemazioni esterne. L'edilizia residenziale sarà solo di carattere convenzionato e sovvenzionata. In questo ultimo caso, l'area per essa prevista sarà ceduta al Comune . Almeno il 20% dell'area edificabile sarà destinata ad edilizia sovvenzionata con gli stessi parametri edilizi. La volumetria della parte di edilizia pubblica è in aggiunta a quella ammissibile nel comparto dal recupero volumetrico. L'edificazione avverrà prevalentemente nell'area del consorzio agrario esistente, mentre le aree rimanenti avranno destinazione a verde pubblico attrezzato, strutture pubbliche e parcheggi.																				

Capo IV SVILUPPI URBANI RECENTI

Art.46

Definizione, obiettivi e componenti degli Sviluppi Urbani Recenti (TB)

46.01 Per *Sviluppi Urbani Recenti* s'intende quella parte dell'insediamento esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal dopoguerra.

Gli Sviluppi Urbani di Recente Formazione (TB) sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **B** di cui all'art. 2, c. 1° del DM 2.4.1968 n. 1444⁽²⁸⁾.

46.02 Per gli *Sviluppi Urbani Recenti* il RU sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, alla saturazione residua dei lotti, al completamento delle aree interstiziali non edificate e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:

l'ottimizzazione degli standard pubblici, dei servizi e degli impianti tecnologici;

la qualificazione degli spazi pubblici;

il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;

la presenza equilibrata di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari.

46.03 Le componenti degli *Sviluppi Urbani Recenti* comprendono:

TBR1 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE RESIDENZIALI

TBR2 - AMBITI DI SATURAZIONE E/O INTEGRAZIONE DEI TESSUTI CONSOLIDATI

TBR3 - AMBITI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA GIÀ DEFINITA O IN ITINERE

TBD1 - AREE PER ATTIVITÀ MISTE (ARTIGIANALE-COMMERCIALE) ESISTENTI SATURE

TBD2 - AREE PER ATTIVITÀ MISTE (ARTIGIANALE-COMMERCIALE) ESISTENTI DI COMPLETAMENTO

46.04 Gli obiettivi di cui al precedente 46.02, vengono perseguiti nei *Tessuti* generalmente tramite *interventi diretti*, da attuarsi secondo la specifica disciplina per essi stabilita nei successivi articoli del presente Capo.

28 DM 2.4.1968 n. 1444, art. 2, c. 1, lett. B) "... ovvero corrispondono alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq."

Art.47 **Norme generali**

47.01 Si intendono per *Sviluppi Urbani Recenti* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.

All'interno dei tessuti degli *Sviluppi Urbani* di recente formazione sono di norma comprese le strade private di accesso agli insediamenti.

47.02 Gli edifici di interesse architettonico e le aree di pertinenza ricadenti all'interno degli *Sviluppi Urbani Recenti* sono individuati negli elaborati relativi alla "Schedatura e disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico - Elementi per la definizione di indirizzi normativi": elaborato 4A "identificazione cartografica degli edifici rilevati" e elaborato 4C "schede di rilievo"; per la disciplina di tali edifici, si rimanda all'elaborato 4D "schede progettuali : definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni".

47.03 Sulle aree inedificate interposte tra gli e ad essi pertinenti sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente regolamento edilizio.

Le are inedificate che possono utilizzare gli indici di zona, possono essere interessate da nuovi volumi nel rispetto delle seguenti condizioni:

non siano interessate dalla realizzazione di nuove volumetrie aree ed immobili ricadenti nell'ambito della città antica;

siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di nuove volumetrie;

la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, negli ambiti dell'insediamenti consolidati, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, quali che siano le categorie d'intervento stabilite dal RU per gli edifici sul fronte strada o per gli isolati, è ammessa la presentazione di Progetti Unitari o piani attuativi (Piano di Recupero) se specificatamente individuate all'interno del RU, aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

Gli spazi recuperati saranno, di norma, destinati a verde.

In assenza di Progetti Unitari o Piani di Recupero finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

47.04 Nei successivi articoli del presente capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite, oltre alle precedenti prescrizioni generali: i parametri urbanistici, da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto (nei lotti di completamento di cui al precedente) e nelle ristrutturazioni urbanistiche; la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento; la disciplina funzionale agli *usi* esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritte le destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente e utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.

Art.48

Tessuti urbani consolidati con tipologie insediative residenziali (TBr1)

48.01 Sono tessuti caratteristici dell'espansione di Rapolano Terme e Serre, caratterizzata dagli insediamenti della crescita degli anni Cinquanta, Sessanta fino agli anni Novanta, salvo limitati episodi in epoca precedente, sviluppatasi sia in modo frammentario, saturando aree di frangia che attraverso progetti unitari pubblici e privati.

48.02 Nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU sono identificati i tessuti urbani consolidati omogenei/eterogenei con tipologie insediative residenziali diversificati secondo le diverse caratteristiche tipologiche urbane con la sigla:

TBr1.1 - tessuto lungostrada storicizzati compatti

TBr1.2 - tessuto lungostrada recenti diradati

TBr1.3 - tessuto a isolato compatto di edificio con resede lungostrada

TBr1.4 - tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede

TBr1.5 - tessuto estensivo a villetta con giardino

TBr1.6 - tessuto intensivo pianificato PEEP

TBr1.7 - tessuto disomogeneo

48.03 OBIETTIVI GENERALI:

gli interventi dovranno essere finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale, attraverso la qualificazione degli edifici e del contesto urbano.

48.04 DISCIPLINA GENERALE:

salvo diversa o specifica indicazione contenuta nella casistica successivamente riportata dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree dovranno comunque rispettare eventuali prescrizioni o limitazioni derivanti dal sistema dei vincoli sovraordinati e dei condizionamenti normativi;

in caso di demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici:

a)il volume dell'edificio ricostruito potrà essere uguale a quello dell'edificio demolito o pari a quello consentito dagli indici di zona;

b)la SC ricostruita non dovrà superare quella consentita dal RC di zona;

c)in ogni caso non dovrà essere superata l'altezza degli edifici circostanti o l'altezza massima prevista dagli indici di zona.

sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio e sempre che le nuove unità non siano inferiori a mq. 55 di superficie utile netta, con verifica del carico urbanistico ed a condizione che sia garantito almeno un posto auto per ogni appartamento.

qualora siano presenti aree libere sulle quali non esistono edifici e che non siano gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti e nelle aree pertinenziali degli edifici, è possibile realizzare edifici e nuove costruzioni residenziali, utilizzando gli indici di zona, nonché aree attrezzate per il tempo libero .

Ogni intervento di diminuzione della superficie permeabile del terreno dovrà garantire che almeno il 25% dello terreno in proprietà resti permeabile.

all'intero dei Tessuti Urbani Consolidati (TBr 1) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo **RE.af** e addizioni funzionali oltre i parametri urbanistici di zona e senza che si creino nuovi organismi edilizi, nel rispetto dei seguenti criteri:

incremento massimo 30% del volume esistente, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade e l'obbligo di non frazionare l'unità immobiliare per almeno 10 anni; rispetto dei parametri urbanistici-edilizi della rispettiva zona e delle tipologie edilizie esistenti.

48.05 PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI:

Nel caso di interventi edilizi previsti dalla specifica casistica riportata al successivo comma, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Numero dei piani fuori terra	in numero uguale e comunque non superiore a quello degli edifici circostanti
H max in gronda	non dovrà essere superata l'altezza dell'edificio circostante più alto con H di 6m sempre consentita.
RC	40 %
Dc	5,00 ml. o in aderenza
Ds	5,00 ml. o in presenza di edifici esistenti in allineamento al fabbricato esistente e comunque in tal caso si dovrà

Dz	mantenere un minimo di 3 ,00 ml 3,00 ml. o in presenza di edifici esistenti in allineamento al fabbricato esistente. La distanza v`a mantenuta solo fra zone di differente matrice quali: residenziali/produttive/servizi pubblici/agricole.
Tipo della copertura	in relazione alle tipologie prevalenti del tessuto di appartenenza, escluso a terrazza.
SUL degli alloggi	minima mq. 55 con verifica del carico urbanistico

Ad integrazione di quanto sopra si ricorda che dovranno comunque essere rispettati I parametri inderogabili di distanza del D.M. 1444/68.

48.06 Casistica individuata:

TBr1.1 - TESSUTO LUNGOSTRADA STORICIZZATO COMPATTO

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere antecedente agli anni '50 genesi: prima espansione fuori del centro storico, lungo-strada principale (Provinciale) gli edifici formano un fronte principale continuo lungo strada creando la quinta prospettiva urbana non si forma un vero e proprio isolato, ma il dialogo si svolge con la sola strada Provinciale al p.t. presenti spesso attività commerciali indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura medio-alti, resede sul fronte inesistente se non raramente come marciapiede privato in presenza di attività tendenzialmente dai 3 a i 4 piani fuori terra fronti intonacati, privi di terrazzi, caratterizzati in genere da riquadri e cornici in travertino palazzina generalmente plurifamiliare, varie unit`a immobiliari ingresso unico, scala interna servente pi`u unit`a immobiliari, talvolta sono presenti corti interne</p>
PRESCRIZIONI INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>E in generale gli interventi sui fronti esterni degli edifici dovranno essere finalizzati alla manutenzione o al ripristino originario dei fronti e di tutti gli elementi architettonici caratteristici in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: cambio alla destinazione d'uso, aumento delle unit`a immobiliari; dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU gli interventi di manutenzione sulle parti esterne degli edifici (coperture, facciate su spazi pubblici e non, infissi esterni, gronde e discendenti, ecc.) dovranno rispettare rigorosamente il carattere architettonico dei medesimi anche nell'uso dei materiali dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinentziali proponendo un nuovo assetto pi`u coerente con il contesto urbano circostante.</p>
INTERVENTI AMMESSI:	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.dr <i>Demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i> MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i></p>

	<p>NE nuova edificazione Mp Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi Pi Parcheggi interrati privati</p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U1/1 B, U1/2 B, albergo diffuso. limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 25% del totale: U3/2 B solo se poste al piano terreno o ai piani seminterrati: U2/1.a B, U3/1 B, U3/3.1 M, U3/5 M, U3/6.1 M</p>

TBr1.2 - TESSUTO LUNGOSTRADA RECENTE DIRADATO

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere successivo agli anni '50, antecedente ai '70 genesi: preseguimento della prima espansione fuori del centro storico, lungo-strada (Provinciale) gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada, niente quinta urbana non si forma un vero e proprio isolato, ma il dialogo si svolge con la sola strada Provinciale edificio distanziato dalla sede stradale da un resede, a volte spazio pedonale privato in presenza di attività, a volte piccolo giardino al p.t. presenti spesso attività o autorimesse indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura medi, resede tutto intorno all'edificio tendenzialmente dai 2 a i 3 piani fuori terra non sono quasi mai presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio unica nota decorativa: a volte in piano terra è rivestito in travertino con un modesto opus incertum i fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed aggetti palazzina generalmente bi o quadrifamiliare, dai 2 ai 4 appartamenti scala per lo più esterna, ingressi plurimi</p>
PRESCRIZIONI INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>in generale per gli interventi sulle parti esterne degli edifici o nei caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali individuate nel tessuto TBr.1 in modo tale da creare una continuità ed una nuova identità urbana in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: cambio alla destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU sono consentite costruzioni (comprese tettoie) a carattere provvisorio e/o prefabbricate negli spazi esterni (giardini, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi); tali manufatti potranno occupare una superficie non superiore al 20 % di quella non edificata dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinenti proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante</p>

INTERVENTI AMMESSI:	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.ds <i>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i> NE <i>nuova edificazione</i> SE <i>Interventi di sostituzione edilizia</i> MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i> Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i> Pi <i>Parcheggi interrati privati</i></p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U1/1 B, U1/2 B limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 25% del totale: U3/2 B solo se poste al piano terreno o ai piani seminterrati: U2/1.a B, U3/1 B, U3/3.1 M, U3/5 M, U3/6.1M</p>

TBr1.3 - TESSUTO A ISOLATO COMPATTO DI EDIFICIO CON RESEDE LUNGOSTRADA

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere successivo al 1970 genesi: espansione consistente, con una ratio a isolato formante una scena urbana riconoscibile gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada si forma tendenzialmente un vero e proprio isolato, con un dialogo con almeno due o più strade; la ripetizione a scacchiera dell'isolato può arrivare alla consistenza di un quartiere abbastanza unitario edificio distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza, o lungo la Provinciale sorta di spazio pedonale privato in presenza di attività p.t. destinati generalmente a autorimesse, tranne lungo la Provinciale dove si trovano attività indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura medio-bassi, resede tutto intorno all'edificio tendenzialmente 2 piani fuori terra, raramente più di 2 non sono quasi mai presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio unica nota decorativa: a volte il piano terra è rivestito in travertino con un modesto opus incertum i fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed aggetti edificio generalmente bifamiliare, 2 appartamenti, raramente più di due scala perlopiù esterna, ingressi plurimi copertura tradizionale inclinata del tipo a due falde o padiglione con manto di copertura alla romana in tegole e coppi, salvo coperture integrate per pannelli solari e fotovoltaici</p>
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI SPECIFICHE:	nei caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali del tessuto di appartenenza in

	<p>modo tale da non alterare la continuità urbana esistente in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: cambio alla destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU sono consentite costruzioni (comprese tettoie) a carattere provvisorio e/o prefabbricate negli spazi esterni (giardini, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi); tali manufatti potranno occupare una superficie non superiore al 20 % di quella non edificata dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinenti proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante in caso di intervento sui resedi lungostrada, in particolare in caso di restauro manutentivo, rinnovo o nuova realizzazione delle recinzioni (muretti e ringhiere), dovrà essere garantita l'uniformità delle soluzioni architettonico-formali e dimensionali rispetto a quelli esistenti, utilizzando gli stessi materiali ed attestandosi agli allineamenti esistenti</p>
INTERVENTI AMMESSI:	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.ds <i>Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i> NE <i>nuova edificazione</i> SE <i>Interventi di sostituzione edilizia</i> MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i> Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i> Pi <i>Parcheggi interrati privati</i></p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U1/1 B, U1/2 B limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 25% del totale: U3/2 B solo se poste al piano terreno: U3/3 B, U3/3.1M</p>

TBr1.4 - TESSUTO INTENSIVO DI EDIFICI A PIÙ PIANI ARTICOLATI O IN LINEA SU RESEDE

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere successivo al 1970 genesi: espansioni intensive, a volte di intervento diretto, a volte regolate da un piano di lottizzazione gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada nei casi di pianificazione particolareggiata, traspare l'unitarietà dell'area, ma quasi mai si forma un isolato con precise caratteristiche urbane edificio distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza spesso condominiale</p>
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>p.t. destinati generalmente a autorimesse indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura medio-alti, resede tutto intorno all'edificio tendenzialmente dai 2 ai 4 piani fuori terra non sono presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio i fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed aggetti palazzina generalmente plurifamiliare, più appartamenti la scala può essere sia esterna sia interna, l'ingresso sia unico sia plurimo, a seconda dell'entità e della tipologia dell'edificio copertura tradizionale inclinata del tipo a due falde o padiglione con manto di copertura alla romana in tegole e coppi, salvo coperture integrate per pannelli solari e fotovoltaici.</p>
<p>PRESCRIZIONI E INDICAZIONI SPECIFICHE:</p>	<p>nei caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali del tessuto di appartenenza in modo tale da non alterare la continuità urbana esistente interventi di modifica agli elementi esterni (scale, terrazze, coperture, finestrate etc.) o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione sono consentiti a condizione che la nuova soluzione architettonica sia coerente e organica al contesto tipologico e architettonico del tessuto di appartenenza dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinentziali proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: cambio alla destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU. salvo eventuali divieti derivanti da vincoli o prescrizioni specifiche, è ammessa una estensione del 20% dei piani interrati destinati ad autorimesse oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere ulteriori posti auto gli spazi esterni condominiali (giardini, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi) dovranno rimanere indivisi mantenendo la sistemazione a verde (giardino configurato o area ortiva) salvo la necessità di integrare aree a parcheggio le quali non potranno comunque eccedere il 40% della superficie inedificata in caso di interventi sulle recinzioni lungo la viabilità pubblica (muretti e ringhiere) dovrà essere garantita l'uniformità delle soluzioni architettonico-formali e dimensionali rispetto a quelli esistenti, utilizzando gli stessi materiali ed attestandosi agli allineamenti esistenti</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI:</p>	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.ds <i>Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere</i></p>

	<p><i>architettoniche</i></p> <p>NE nuova edificazione</p> <p>SE Interventi di sostituzione edilizia</p> <p>MU Mutamento di destinazione d'uso</p> <p>Mp Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</p> <p>Pi Parcheggi interrati privati</p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U1/1 B, U1/2 B</p> <p>limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 25% del totale: U3/2 B</p> <p>solo se poste al piano terreno o ai piani seminterrati:</p> <p>U3/3.1 M, U3/5 M</p>

TBr1.5 - TESSUTO ESTENSIVO A VILLETTA CON GIARDINO

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere successivo al 1980</p> <p>genesi: espansione estensiva a villette isolate con resede (lottizzazione)</p> <p>gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada</p> <p>si forma tendenzialmente un vero e proprio isolato, con un dialogo con almeno un paio di strade, ma senza mai assurgere alla consistenza di un quartiere</p> <p>edificio distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza</p> <p>p.t. destinati generalmente a autorimesse se non residenza</p> <p>indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura bassi, resede tutto intorno all'edificio</p> <p>tendenzialmente 2 piani fuori terra</p> <p>non sono presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio</p> <p>unica nota decorativa: a volte in piano terra è rivestito in travertino con un modesto opus incertum</p> <p>i fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed aggetti</p> <p>edificio generalmente mono, o al massimo bifamiliare, 1 o massimo 2 appartamenti</p> <p>ingresso unico, scala esterna in caso di due unità immobiliari.</p>
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>nel caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali del tessuto di appartenenza in modo tale da non alterare la continuità urbana esistente</p> <p>interventi di modifica agli elementi esterni (scale, terrazze, coperture, finestre etc.) o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione sono consentiti a condizione che la nuova soluzione architettonica sia coerente e organica al contesto tipologico e architettonico del tessuto di appartenenza</p> <p>è consentita il riuso di sottotetti ai fini residenziali fermo restando la presenza dei requisiti igienico-sanitari minimi per effettuare il cambio alla destinazione d'uso; tali trasformazioni non devono comportare incrementi</p>

	<p>volumetrici o modifiche alla morfologia della copertura in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: cambio alla destinazione d'uso, aumento delle unità immobiliari, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU salvo eventuali divieti derivanti da vincoli o prescrizioni specifiche, è ammessa una estensione del 20% dei piani interrati destinati ad autorimesse oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere ulteriori posti auto gli spazi esterni (giardini, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi) dovranno mantenere la sistemazione a verde (giardino configurato o area ortiva) salvo la necessità di integrare aree a parcheggio le quali non potranno comunque eccedere il 40% della superficie ineditata in caso di interventi sulle recinzioni lungo la viabilità pubblica (muretti e ringhiere) dovrà essere garantita l'uniformità delle soluzioni architettonico-formali e dimensionali rispetto a quelli esistenti, utilizzando gli stessi materiali ed attestandosi agli allineamenti esistenti</p>
INTERVENTI AMMESSI:	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.ds <i>Demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i> NE <i>nuova edificazione</i> SE <i>Interventi di sostituzione edilizia</i> MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i> Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i> Pi <i>Parcheggi interrati privati</i></p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U1/1 B, U1/2 B limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL max del 15% del totale: U3/2 B</p>

TBr1.6 - TESSUTO INTENSIVO PIANIFICATO PEEP

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>impianto in genere successivo al 1970 genesi: espansioni intensive regolate da PEEP (L. 167/62) gli edifici non formano un fronte principale continuo lungo strada nei casi di pianificazione particolareggiata, traspare l'unitarietà dell'area, fino a formare un isolato con precise caratteristiche urbane edificio distanziato dalla sede stradale da un resede condominiale p.t. destinati generalmente a autorimesse o a pilotis indici di Utilizzazione Fondiaria e Rapporto di Copertura medio-alti, resede tutto intorno all'edificio tendenzialmente dai 2 ai 4 piani fuori terra</p>
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>non sono presenti elementi decorativi o storico-architettonici di pregio i fronti non sono piatti, ma presentano balconi ed aggetti palazzina generalmente plurifamiliare, più appartamenti ingresso unico, scala interna servente più unità immobiliari</p>
<p>PRESCRIZIONI INDICAZIONI SPECIFICHE:</p>	<p>nei caso di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche dovranno avere come riferimento le caratteristiche formali del tessuto di appartenenza in modo tale da non alterare la continuità urbana esistente interventi di modifica agli elementi esterni (scale, terrazze, coperture, finestrate etc.) o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione sono consentiti a condizione che la nuova soluzione architettonica sia coerente e organica al contesto tipologico e architettonico del tessuto di appartenenza non è consentito il riuso di sottotetti ai fini residenziali dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinenti proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante in caso di aumento del carico urbanistico dovuto a: aumento delle unità immobiliari, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU salvo eventuali divieti derivanti da vincoli o prescrizioni specifiche, è ammessa una estensione del 20% dei piani interrati destinati ad autorimesse oltre il perimetro dell'edificio al fine di ottenere ulteriori posti auto gli spazi esterni condominiali (giardini, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi) dovranno rimanere indivisi mantenendo la sistemazione a verde (giardino configurato o area ortiva) salvo la necessità di integrare aree a parcheggio le quali non potranno comunque eccedere il 40% della superficie inedificata</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI:</p>	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i> MS <i>Manutenzione straordinaria</i> RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i> RE <i>Ristrutturazione edilizia</i> RE.ds <i>Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i> RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i> Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i> NE <i>nuova edificazione</i> SE <i>Interventi di sostituzione edilizia</i> MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i> Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i> Pi <i>Parcheggi interrati privati</i></p>
<p>MODALITÀ D'INTERVENTO:</p>	<p>Intervento edilizio diretto (art. 9, c. 5)</p>
<p>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</p>	<p>U1/1 B, U/2 B 1</p>

TBr1.7 - TESSUTO DISOMOGENEO

DESCRIZIONE TIPOLOGICA:	<p>aree urbane che si caratterizzano per una notevole disomogeneità sia nelle caratteristiche urbanistiche generali, sia in quelle tipologico-edilizie dei singoli edifici, sia in quelle funzionali</p> <p>frutto di un processo aggregativo diacronico</p>
PRESCRIZIONI INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>considerato la forte disomogeneità e la diversa collocazione ambientale di questo tessuto nei casi di sostituzione edilizia, le soluzioni architettoniche e planivolumetriche proposte dovranno essere coerenti con i caratteri insediativi dell'area di appartenenza; in specifico:</p> <p>nel caso in cui il tessuto risulta inserito internamente o ai margini di un tessuto urbano consolidato (TBr da 1 a 7) le scelte progettuali dovranno indirizzarsi verso soluzioni simili rimodellando anche i lotti e gli spazi secondo una logica insediativa urbana</p> <p>nel caso in cui il tessuto risulta all'interno di un'area agricola di frangia gli interventi dovranno essere uniformati per tipologia insediativa ed edilizia alle forme di appoderamento caratteristiche dei luoghi (edifici, nuclei e aggregati)</p> <p>dovranno essere demoliti i volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree pertinentziali proponendo un nuovo assetto più coerente con il contesto urbano circostante</p> <p>in caso di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e/o con cambio alla destinazione d'uso, dovranno essere garantiti i parcheggi privati nella misura prevista dal RU</p>
INTERVENTI AMMESSI:	<p>MO <i>Manutenzione ordinaria</i></p> <p>MS <i>Manutenzione straordinaria</i></p> <p>RR <i>Restauro e risanamento conservativo</i></p> <p>RE <i>Ristrutturazione edilizia</i></p> <p>RE.ds <i>Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione</i></p> <p>Sba <i>Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche</i></p> <p>RE.af <i>Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali</i></p> <p>RU <i>Interventi di ristrutturazione urbanistica</i></p> <p>DE <i>Demolizioni di edifici o di manufatti</i></p> <p>Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i></p> <p>Up <i>Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune</i></p> <p>NE <i>nuova edificazione</i></p> <p>SE <i>Interventi di sostituzione edilizia</i></p> <p>MU <i>Mutamento di destinazione d'uso</i></p> <p>Mp <i>Pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno per il deposito degli attrezzi di gestione del verde, piscine e volumi tecnici per impianti tecnologici e servizi</i></p> <p>Pi <i>Parcheggi interrati privati</i></p>
MODALITÀ D'INTERVENTO:	<p>Intervento edilizio diretto (art. 9, c.5)</p> <p>Intervento urbanistico preventivo (art. 9, c.4) in caso di Ristrutturazione Urbanistica (Piano di Recupero) esteso all'intera area della relativa zona TBr1.7</p>

USI AMMESSI E CARICHI
URBANISTICI:

U1/1 B, U1/2 B

limitatamente agli uffici e studi professionali per una SUL
max del 25% del totale: **U3/2 B**

solo se poste al piano terreno: **U3/1 B, U3/3.1M**

Art. 49

Ambiti di saturazione e/o integrazione dei tessuti consolidati (TBr2)

49.01 *Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno degli ambiti di saturazione e/o integrazione dei tessuti consolidati TBr2 caratterizzati da aree interstiziali non edificate.* Gli interventi previsti sono finalizzati al completamento delle aree libere in modo da unificare il sistema insediativo esistente e dare unitarietà all'intero contesto edificato mediante interventi di completamento edilizio.

49.02 Le aree soggette a *interventi puntuali* a destinazione residenziale individuate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU (Elab. 3- 1: 2.000) sono identificate con la sigla: TBr2.
Casistica individuata:

TBr2.1 - Rapolano Terme, Via Palmiro Togliatti

lotto residuale del "tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede-TBr1.4"

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede: TBr2.1
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	intensivo: edificio a più piani articolato o in linea su resede
TIPI EDILIZI:	edifici in linea plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.</p> <p>Sono obbligatori due posti macchina per alloggio.</p> <p>I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.</p> <p>Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica.</p> <p>L'edificio è distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza spesso condominiale.</p> <p>La scala può essere sia esterna sia interna, l'ingresso sia unico sia plurimo, a seconda dell'entità e della tipologia dell'edificio.</p> <p>La copertura tradizionale inclinata del tipo a due falde o padiglione con manto di copertura alla romana in tegole e coppi, in caso di coperture a falda la pendenza max. dovrà essere del 30%, salvo esigenze diverse derivanti da coperture integrate con impianti fotovoltaici.</p>

V EDIFICABILE PIANI FUORI TERRA	MASSIMO	mc. 2.200
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI		n. 3 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
H MAX		n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
DC		9.50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
Ds		5,00 ml. o in aderenza in caso di accordo con il confinante
Dz		7,00 ml.
DESTINAZIONI CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	D'USO	5,00 ml.
		U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8

TBr2.2 - Rapolano Terme, ex Lottizzazione "I Tribbi"

lotto residuale del "tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede-TBr2.4"

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:		Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede
MODALITÀ ATTUAZIONE: TESSUTO INSEDIATIVO:	DI	intervento edilizio diretto intensivo: edificio a più piani articolato in linea su resede o a schiera
TIPICI EDILIZI: PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE INDICAZIONI SPECIFICHE:	E	edifici in linea plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Sono obbligatori due posti macchina per alloggio. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica. L'edificio è distanziato dalla sede stradale da un resede, quasi sempre giardino o pertinenza spesse condominiale. La scala può essere sia esterna sia interna, l'ingresso sia unico sia plurimo, a seconda dell'entità e della tipologia dell'edificio. E' prescritta per il Piano Terra la costruzione in aderenza del confine del lotto limitrofo già edificato posto lungo la SP n.26.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI		n. 11
Sf FONDIARIA MASSIMA	SUPERFICIE	mq. 1.498
V EDIFICABILE PIANI FUORI TERRA	MASSIMO	mc. 3.000
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI		Max. n. 2
H MAX		n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
DC		ml. 7,50.
Ds		5,00 ml. o in aderenza
Dz		In allineamento con gli edifici limitrofi esistenti posti lungo la SP n.26.
DESTINAZIONI CONSENTITE E CARICO	D'USO	3,00 ml. o in aderenza
		U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL,

URBANISTICO
PRIMARIO: U8

TBr2.3 - Rapolano Terme, ex Lottizzazione "I Tribbi"

lotto residuale del "tessuto estensivo a villetta con giardino - TBr2.3 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto estensivo a villetta con giardino
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI:	ville e villini isolati mono o plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>Duplex o simplex con ingresso singolo dal giardino.</p> <p>La scala di distribuzione può essere interna o esterna, appoggiata sui lati dell'edificio; se interna servirà un alloggio per piano, se esterna servirà il solo alloggio al piano superiore.</p> <p>L'accesso all'alloggio posto al piano terra sarà diretto, alla quota della strada nel caso in cui i garages siano interrati. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza.</p> <p>Sono obbligatori due posti macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.</p> <p>Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno a giardino configurato.</p>
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 14
SF SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA	mq. 1.908
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 3.800
PIANI FUORI TERRA	n. 2
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 7,50 sul fronte strada
DC	5,00 ml.
Ds	In allineamento con gli edifici esistenti più vicini alla strada
Dz	3,00 ml.
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8

TBr2.4 - Rapolano Terme, ex Lottizzazione "I Tribbi"

lotto residuale del "tessuto estensivo a villetta con giardino - TBr1.5 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto estensivo a villetta con giardino: TBr2.4
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI:	ville e villini isolati mono o plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>Duplex o simplex con ingresso singolo dal giardino.</p> <p>La scala di distribuzione può essere interna o esterna, appoggiata sui lati dell'edificio; se interna servirà un alloggio per piano, se esterna servirà il solo alloggio al</p>

	<p>piano superiore. L'accesso all'alloggio posto al piano terra sarà diretto, alla quota della strada nel caso in cui i garages siano interrati. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Sono obbligatori due posti macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica. Sistemazione dello spazio esterno a giardino configurato.</p>
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 10
SF SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA	mq. 1.373
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 2.800
PIANI FUORI TERRA	n. 2
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 7,50 sul fronte strada
Dc	5,00 ml.
Ds	In allineamento con gli edifici esistenti più vicini alla strada
Dz	5,00 ml.
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8

TBr2.5 - Rapolano Terme, ex Lottizzazione "I Tribbi"

lotto residuale "del "tessuto estensivo a villetta con giardino - TBr1.5 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno tessuto estensivo a villetta con giardino: TBr2.5
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI:	ville e villini isolati mono o plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>Duplex o simplex con ingresso singolo dal giardino. La scala di distribuzione può essere interna o esterna, appoggiata sui lati dell'edificio; se interna servirà un alloggio per piano, se esterna servirà il solo alloggio al piano superiore. L'accesso all'alloggio posto al piano terra sarà diretto, alla quota della strada nel caso in cui i garages siano interrati. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Sono obbligatori due posti macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica.</p>

	Sistemazione dello spazio esterno a giardino configurato.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 3
SF SUPERFICIE FONDIARIA MASSIMA	mq. 981
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 1.000
PIANI FUORI TERRA	n. 2
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
DC	5,00 ml.
Ds	In allineamento con gli edifici esistenti più vicini alla strada
Dz	5,00 ml.
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8

TBr2.6 - Serre di Rapolano, Via Fratelli Bandiera

lotto residuale del "tessuto a isolato compatto di edificio con resede lungostrada - TBr1.3 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto a isolato compatto di edificio con resede lungostrada: TBr2.6
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI:	villine e villini isolati mono o plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Duplex o simplex con ingresso singolo dal giardino. La scala di distribuzione può essere interna o esterna, appoggiata sui lati dell'edificio; se interna servirà un alloggio per piano, se esterna servirà il solo alloggio al piano superiore. L'accesso all'alloggio posto al piano terra sarà diretto, alla quota della strada nel caso in cui i garages siano interrati. Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Sono obbligatori due posti macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato o interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50 ed unico accesso dalla strada pubblica. Sistemazione dello spazio esterno a giardino configurato.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 3
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 900,00
PIANI FUORI TERRA	n. 2
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
DC	5,00 ml. o in aderenza in caso di accordo con il confinante
Ds	In allineamento con gli edifici esistenti più vicini alla strada
Dz	5,00 ml.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8
-----------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TBr2.7- Serre di Rapolano, Via della Stazione

lotto residuale del "tessuto a isolato compatto di edificio con resede lungostrada - TBr1.3 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto a isolato compatto di edificio con resede lungostrada: TBr2.7 intervento edilizio diretto
MODALITÀ DI ATTUAZIONE: TESSUTO INSEDIATIVO: TIPI EDILIZI:	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato ville e villini isolati mono o plurifamiliari coerenti con il tessuto esistente.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo estensivo limitando il numero dei piani (massimo due fuori terra ed uno seminterrato), Gli sbancamenti e il taglio di piante autoctone, rinaturalizzando le aree aperte con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, querce etc.) e sistemazioni coerenti con gli interventi proposti; Il piano seminterrato o interrato non può essere occupato dalla residenza. Sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili. Materiale di copertura: tegoli e coppi alla romana Sistemazione dello spazio esterno a giardino; pavimentazione delle rampe di accesso ai garages, larghe non più di m.3,50. E' obbligatorio un posto macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano seminterrato Gli accessi ai garages andranno collocati preferibilmente sui lati dell'edificio Gli sbancamenti dovranno limitarsi allo stretto necessario cercando di mantenere le coltivazioni specialistiche di olivi ed i terrazzamenti agrari incluse le coltivazioni in atto, le alberature segnaletiche di confine e quelle di particolare pregio paesaggistico.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 2
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 800,00
PIANI FUORI TERRA	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
DC	5,00 ml. o in aderenza in caso di accordo con il confinante
DS	In allineamento con gli edifici esistenti più vicini alla strada
DZ	3,00ml.
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B, U1/2.B, U3/2.B limitatamente ad uffici e studi professionali per una percentuale max del 25% della SUL, U8

TBr2.9 - Serre di Rapolano, Via Eugenio Montale ex Piano di Lottizzazione "Gli Ulivi"

lotto residuale del "tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede-TBr1.4 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto estensivo polifamiliare di edificio a più piani articolato o in linea su resede: TBr2.9
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edificio a più piani articolato o in linea su resede
TIPICI EDILIZI:	villini e/o palazzine isolate le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Il piano seminterrato non può essere occupato dalla residenza. Sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili. Sistemazione dello spazio esterno a giardino; pavimentazione delle rampe di accesso ai garages, larghe non più di m. 3,50. E' obbligatorio un posto macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 4 per unità edilizia
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 6.500
NUMERO DEI LOTTI RESIDUI	n. 5 come da schema urbanistico del Piano di Lottizzazione approvato
IF	2,5 mc/mq
RC	25 %
PIANI FUORI TERRA	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 10,00 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
DC	5,00 ml. o in aderenza in caso di accordo con il confinante
DS	8,00 ml esterna al PdIL Via Eugenio Montale
DZ	3,00 ml.
D	10,00 ml
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B U8

TBr2.10 - Serre di Rapolano, Via Eugenio Montale ex Piano di Lottizzazione "Gli Ulivi"

lotto residuale del "tessuto intensivo di edificio a più piani articolato o in linea su resede-TBr1.4 - "

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento all'interno del tessuto estensivo polifamiliare di edificio a più piani articolato o in linea su resede: TBr2.10
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	intervento edilizio diretto
TESSUTO INSEDIATIVO:	estensivo: edificio a più piani articolato o in linea su resede
TIPICI EDILIZI:	villini e/o palazzine isolate le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante
PRESCRIZIONI	Il piano seminterrato non può essere occupato dalla

TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	residenza. Sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili. Sistemazione dello spazio esterno a giardino; pavimentazione delle rampe di accesso ai garages, larghe non più di m. 3,50. E' obbligatorio un posto macchina per alloggio. I garages e i locali di servizio andranno collocati nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.
NUMERO MASSIMO DI ALLOGGI	n. 4 per unità edilizia
V MASSIMO EDIFICABILE	mc. 1.800
NUMERO DEI LOTTI RESIDUI	n. 1 come da schema urbanistico del Piano di Lottizzazione approvato
IF	2,5 mc/mq
RC	25 %
PIANI FUORI TERRA	n. 3 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	n. 1 se compatibili con le prescrizioni geologiche e idrauliche
H MAX	ml. 10,00 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
DC	5,00 ml. o in aderenza in caso di accordo con il confinante
DS	8,00 ml esterna al PdiL Via Eugenio Montale
DZ	3,00 ml
D	10,00 ml
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U1/1.B U8

Art. 50

Ambiti a pianificazione esecutiva già definita o in itinere (TBr3)

50.01 Gli *Ambiti a pianificazione esecutiva definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi in itinere, adottati o approvati precedentemente al presente RU o in parte attuati.

50.02 In tali tessuti, evidenziati nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU (Elab. n. 3) con la sigla: TB.r3, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi. Alla decadenza degli strumenti urbanistici esecutivi, per gli insediamenti realizzati si applica per omogeneità e coerenza la disciplina di cui all'art. 48 del Capo IV "Sviluppi Urbani recenti" delle presenti norme .

50.03 Eventuali varianti ai Piani Particolareggiati già definiti, dovranno comunque confermare le quantità, destinazioni, standard, funzioni e i parametri urbanistici disciplinati dai relativi strumenti approvati.

50.04 Casistica rilevata:

TB.r3.1 - Rapolano Terme - Ubicazione: i "Piani" Via Provinciale Nord - "Piano di Recupero Bischeri" di iniziativa privata in itinere (adottato con Del.C.C. n. 33 del 28.06.2006, approvato con DCC n. 63 del 30.11.2006. Verifica di coerenza ai sensi dell'art. 36 del PIT con DCC n. 69 del 27.12.2007)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il RU individua l'ambito di applicazione del Piano di Recupero all'interno del quale si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi soggetti ad intervento edilizio diretto che dovrà attuare gli interventi previsti e la relativa realizzazione e successiva cessione delle aree per urbanizzazioni relative a strade ed agli standard pubblici (parcheggi e verde attrezzato primario)
OBIETTIVI STRATEGICI:	coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme, con un disegno complessivo che definisca, in una forma conclusiva e coerente con il tessuto insediativo circostante, i nuovi spazi e le nuove volumetrie; dotazione di un sistema viario interno al PA e dei relativi standard a parcheggi e verde attrezzato primario le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento all'interno del tessuto urbano esistente limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul contesto urbano esistente

PARAMETRI TERRITORIALI

Superficie territoriale del comparto **St = 4.850 MQ**

Volume massimo edificabile incluso volume recuperato **Vt = 7.100 MC**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI CIRT art. 7, c. 7.05 delle N. di A. del RU

(art. 3 del DM 02/04/1968,

n. 1444), così suddivisi: 3,0 mq/ab

1 . Urbanizzazione primaria 2,5 mq/ab

Verde di quartiere

Aree per parcheggio

Urbanizzazione secondaria (da monetizzare) La realizzazione del marciapiede pubblico lungo la Via Provinciale Nord a carico dei proponenti il Pdi R

Il piano dovrà prevedere in aggiunta agli standard di Urbanizzazione:

INDICAZIONI SPECIFICHE: Salvo eventuali limitazioni o prescrizioni derivanti da vincoli sopraordinati inclusi quelli geologici ed idraulici da applicarsi in fase esecutiva dei progetti, sono ammessi gli interventi descritti ed approvati nel Piano di Recupero. Eventuali modifiche al PdiR approvato dovranno essere sottoposte alla procedura prevista dalle norme regionali²⁹ e nazionali vigenti, in ogni caso, per coerenza, non potranno essere in contrasto con le indicazioni generali della disciplina di cui all'art. 47 del Capo IV "Sviluppi Urbani recenti" e con le prescrizioni dettate da norme, regolamenti e strumenti della pianificazione sovraordinati (art. 9 della LR 1/2005)

TB.r3.2 - Serre di Rapolano - Ubicazione: località Aiaccia

Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in itinere (adottato con Del.C.C. n. 64 del 30.11.2006 a seguito della variante anticipatrice del RU, approvato con DCC n. 57 del 29.11.2007. Verifica di coerenza ai sensi dell'art. 36 del PIT

con DCC n. 68 del 27.12.2007) viene estesa l'area di intervento originaria del Piano per consentire una variante distributiva che consenta un maggiore inserimento nel paesaggio secondo le prescrizioni regionali e provinciali e, in considerazione di un aumento del carico delle infrastrutture per nuova viabilità, un modesto incremento volumetrico per il principio di compensazione urbanistica.

MODALITÀ DI
ATTUAZIONE:

il RU individua l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi soggetti ad intervento edilizio diretto o a PU che dovrà attuare gli interventi previsti e la relativa cessione delle aree per urbanizzazioni relative a strade, parcheggi e verde

OBIETTIVI STRATEGICI:

coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (Art. 21 - SBT2.A6 - ambito delle fasce pedecollinari) le azioni da perseguire nella redazione del P.U, dovranno essere rivolte al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Serre, utilizzando un disegno complessivo che definisca, in una forma urbano conclusiva e coerente con il tessuto insediativo circostante, i nuovi spazi e le nuove volumetrie;
dotazione di un sistema viario interno al PA e dei relativi standard a parcheggi e verde attrezzato primario
le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo estensivo limitando il numero dei piani (massimo due fuori terra), gli sbancamenti e il taglio di piante (oliveto esistente), rinaturalizzando le aree residue con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, querce o piante da frutto etc.) e sistemazioni coerenti con gli interventi proposti.

PARAMETRI TERRITORIALI

Superficie territoriale del comparto **St = 18.000 MQ**

Volume massimo edificabile sull'intero comparto **Vt = 14.000 MC**

Indice territoriale **It = 0,8 MC/MQ**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI *Standard di riferimento 95 mc/ab (art. 3 del DM 02/04/1968, n.*

1444), così suddivisi:

1 . Urbanizzazione primaria 3,0 mq/ab

Verde di quartiere 2,5 mq/ab

Aree per parcheggio

Urbanizzazione secondaria (da monetizzare) La realizzazione di una fascia a verde privato ad uso pubblico di una profondità di 5,00 ml. lungo Via delle Cave.

Il piano dovrà prevedere in aggiunta agli standard di Urbanizzazione: pubblico di una larghezza di ml. 1,50 e l'allargamento della sede stradale di Via delle Cave (per arrivare ad una carreggiata utile di ml. 7,00) con cessione gratuita dell'area all'ente gestore.

La realizzazione di una strada di collegamento fra via Aiaccia e via delle Cave a senso unico, di ampiezza non inferiore ai ml.5,00, compreso relativo marciapiede.

A. PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO :

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione o Progetto Unitario) esteso all'intero il comparto

Superficie fondiaria minima mq. 500
dei lotti (Sml)

If mc/mq. 1,5

Rc 25 %

Numero dei piani Due piani fuori terra ed uno seminterrato

H max 7,50 ml.

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o *a confine*

Dz - Distanza dai limiti di zona 5,00 ml.

Ds - Distanza minima dalle ml. 5,00 (interne alla lottizzazione)

strade pubbliche m. 15 ,00 (sul fronte della attuale SP Serre-Rapolano)

TIPOLOGIA: estensiva

TIPI EDILIZI: Villini isolati ed in
linea con giardini a verde
configurato

Il piano seminterrato o interrato non può essere occupato dalla residenza

Sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili

B. PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto "Aiaccia" dovrà osservare i seguenti criteri:

PARAMETRI MORFOLOGICI E TECNICI: in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che soluzioni planivolumetriche d'insieme;

con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi verdi siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;

i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;

il piano dovrà prevedere l'accesso alla lottizzazione utilizzando ed adeguando quelli esistenti da Via dell'Aiaccia e/o dalla strada podereale posta sul lato opposto del comparto (sud);

lungo tutto il comparto, parallelamente alla SP Serre-Rapolano, dovrà essere prevista una fascia di rispetto stradale per una profondità minima di 10,00 ml all'interno della quale si dovrà prevedere opportuna sistemazione ambientale (fascia di olivi) un percorso pedonale e ciclabile, tale fascia non potrà essere edificata e/o recintata o utilizzata ad uso esclusivo dei singoli lotti, ma dovrà rimanere di uso pubblico e utilizzata per eventuali ampliamenti della strada provinciale che si riterranno necessari anche in futuro;

dietro tale fascia, per una profondità pari al perimetro dell'ex area di escavazione oggi riempita, un'area inedita destinata agli spazi comuni e/o ricreativi della lottizzazione o destinata ad uso agricolo e al reimpianto degli olivi da eliminare per far spazio alle costruzioni.

alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato

nelle aree a verde di uso condominiale o pubblico, dovranno essere recuperati o ricostruiti i muri di contenimento delle scarpate, gli antichi terrazzamenti e reimpiantati le sistemazioni a oliveto

in sede di progettazione urbanistica, coerentemente a quanto previsto dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, dovranno essere previste tutte le azioni tese a mitigare gli effetti di rumorosità (piano di risanamento acustico) provenienti dalle aree limitrofe in cui sono presenti attività legate alla estrazione e lavorazione del travertino

sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili.

TECNOLOGIE ESECUTIVE PER GLI EDIFICI DELLE AREE: E' obbligatorio un minimo di due posti macchina per alloggio.

I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano seminterrato o terreno

Gli accessi ai garages dovranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio

La pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;

Sistemazione dello spazio esterno a giardino con messa a dimora di olivi o alberi da frutto, potranno essere previste piccole resedi per coltivazioni ortive;

Le recinzioni delle aree private e/o condominiali prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi verso le aree pubbliche.

INDICAZIONI SPECIFICHE: Eventuali modifiche al PdIL approvato dovranno essere sottoposte alla procedura prevista dalle norme regionali e nazionali vigenti, in particolare si potrà procedere ai sensi dell'art.121 della LR 65/2014, Progetto Unitario Convenzionato.

Art.51

TBd.1 - Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti sature

51.01 Tessuti a prevalente destinazione artigianale-commerciale formati dall'aggregazione eterogenea di piccole e medie strutture commerciali, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità morfologica e architettonica con carenza di infrastrutture e servizi. Sono tessuti caratteristici della recente espansione periferica degli insediamenti di Rapolano Terme, caratterizzata dagli insediamenti della crescita degli anni Sessanta fino agli anni Novanta, sviluppatasi sia in modo frammentario spesso in assenza di progetti unitari.

Nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU sono identificati le Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti sature con la sigla: TBd1.

51.02 *Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti con la sigla:*

TBd.1 *caratterizzati da aree sature.* Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale, attraverso la contestuale riqualificazione ed adeguamento dei tratti viabilistici, l'integrazione dei parcheggi e delle aree verdi.

51.03 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi:

Elementi per la definizione di indirizzi normativi":

Saturazione fino a raggiungere le percentuali di RC prevista dai parametri di zona qualora tale ampliamento si renda necessario per

esigenze commerciali e/o produttive, previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare tali esigenze all'interno del volume esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario che preveda la sistemazione del suolo privato, l'adeguamento e/o la razionalizzazione dei parcheggi privati, l'ampliamento del verde di connessione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad integrare le specifiche destinazioni d'uso.

demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita entro il limite di zona; il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito se la superficie demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; in ogni caso non dovrà essere superata l'altezza degli edifici adiacenti

Altre prescrizioni:

gli interventi di manutenzione sulle parti esterne degli edifici (coperture, facciate prospettanti e non su spazi pubblici, infissi esterni, gronde e discendenti, ecc.) dovranno rispettare rigorosamente il carattere architettonico dei medesimi anche nell'uso dei materiali
sono ammesse recinzioni dei lotti con caratteristiche analoghe a quelle delle recinzioni esistenti nei lotti contigui già edificati.

51.04 Parametri urbanistici:

H max	ml. 10,00 salvo eventuali impianti e attrezzature speciali necessaria all'attività svolta quali silos, impianti di molitura etc. che potranno avere anche un'altezza superiore
RC	70 %
Dc	5,00 ml.
Ds	10,00 ml. dalla strada pubbliche di servizio e aree verdi correlate, salvo nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti
Dz	3,00 ml.
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:	U2/1a.B, U2/1b.M, U2/2.B, U3/1.B, U3/2.B, U3/3.2M, U5/1.M,U5/2.M, U5/3.B Impianti per la produzione di energia elettrica
INDICAZIONI SPECIFICHE:	È consentita l'installazione di coperture estensibili in funzione dell'attività svolta fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per legge e dalle presenti norme

Art.52

TBd2 - Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti di completamento

52.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale e/o commerciale.

Tipologia prevalente: piccole e medie strutture per la produzione e/o la commercializzazione dei prodotti (falegnamerie, commercializzazione di mobili e di prodotti per l'edilizia, etc.)

Nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU sono identificati le Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti di completamento con la sigla: TBd2 .

52.02 Parametri urbanistici:

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il RU individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:	Nuove costruzioni su lotto di completamento mediante intervento edilizio diretto
H max	10,00 ml salvo eventuali impianti e attrezzature speciali necessaria all'attività svolta quali silos, impianti di molitura etc. che potranno avere anche un'altezza superiore
RC	70 %
Dc	5,00 ml.
Ds	10,00 ml. dalla strada provinciale
Dz	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>La realizzazione di nuovi edifici comporta la progettazione unitaria estesa a tutto il lotto e la contestuale realizzazione del parcheggi privati inerenti l'attività svolta, eventuale strada privata di accesso al lotto e delle sistemazioni a verde sui limiti dell'area e sul fronte strada.</p> <p>Definizione di una tipologia architettonica con finiture estetiche del tipo prefabbricato possibilmente con soluzioni architettoniche che utilizzano materiali ed elementi architettonici locali quali travertino etc.</p> <p>Coperture con integrazione di impianti di produzione energia elettrica solare.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno con alberature di alto fusto lungo il perimetro del lotto e nelle aree esterne.</p> <p>Recinzione da uniformare a quelle dei lotti circostanti</p> <p>È consentita l'installazione di coperture estensibili in funzione dell'attività svolta fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade prescritte per legge e dalle presenti norme.</p> <p>Sono fatte salve le destinazioni d'uso residenziali esistenti sino al perdurare dell'attività produttiva che le aveva consentite, al termine della quale dovranno essere dismesse, e nel caso di recupero dei fabbricati, qualora sia espressamente previsto e consentito nella schedatura degli edifici.</p>

DESTINAZIONI D'USO
CONSENTITE E
CARICO URBANISTICO
PRIMARIO:

U2 COMMERCIALI	U2/1	U2/1.a	B
		U2/1.b	M
U3 TERZIARI	U3/1	Pubblici esercizi	B
	U3/2	Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla famiglia)	B
	U3/3.1	Artigianato di servizio alla famiglia.	M
	U3/3.2	Artigianato di servizio all'auto.	M
	U3/5	Banche, sportelli bancari e	M
	U3/6.2	Attrezzature per sport, fiere, f.t.l Attrezzature per il tempo libero	A
	U3/7	Discoteche, attrezzature per la musica e multisale	A
U5 PRODUTTIVI E MANIFATTURIERI	U5/1	Artigianato produttivo	M
	U5/2	Impianti produttivi	M
	U5/3	Depositi e magazzini	B

Capo V AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E DEL NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Art. 53 **Definizione, obiettivi e componenti delle aree di nuovo impianto urbanistico**

53.01 Per ambiti della trasformazione s'intende quella parte di insediamenti urbani di nuovo impianto e riutilizzo strategico, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità.

53.02 Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, la riqualificazione urbana e ambientale, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli *standard* urbanistici attraverso acquisizioni compensative e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui all'Art. 1.

Art.54 **Ambiti di trasformazione** **Norme generali**

54.01 Gli Ambiti di trasformazione sono specifici ambiti urbani nei quali il RU prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano. Essi sono collocati nelle aree di frangia interne delle UTOE previste dal PS.

54.02 Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti, salvo specifiche diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizza le modalità perequative di cui al precedente Art. 33.

54.03 Gli ambiti della trasformazione del nuovo impianto urbanistico si articolano nelle seguenti componenti:
Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti residenziali **TCr**
Ambiti di trasformazione per attività produttive miste **TD**

54.04 Gli Ambiti di trasformazione TCr, nel rispetto delle proporzioni di cui all'Art.2 della L.10/77, potranno accogliere una quota d'edificabilità per ERP-Edilizia residenziale pubblica (edilizia sovvenzionata e convenzionata agevolata) rispetto all'edificabilità privata.

54.05 In tutti Ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse. In sede di Piano Attuativo e nella sua attuazione, il comune di Rapolano Terme verificherà la coerenza fra il rispetto delle funzioni ammesse dal RU e le principali vocazioni funzionali delle parti di territorio nelle quali è localizzato l'Ambito di trasformazione e/o dell'Ambito stesso.

54.06 La viabilità d'accesso agli insediamenti, che, ove sia privata, è da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, le piazze e i parcheggi privati P1, oltre che all'interno dell'ACE potranno essere localizzati all'interno della zona VE, occupandone al massimo il 15% della superficie.

54.07 Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;

gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero;

le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'Ambito interessato.

54.08 Il Piano Attuativo dovrà interessare l'intero Comparto (CTO) di trasformazione, unitario o coordinato il quale può comprendere le infrastrutture e la dotazione degli standard urbanistici di quartiere in aggiunta a quelli minimi previsti dal DM 1444/1968 come identificato nelle tavole di piano e dalle specifiche casistiche rilevate. Per motivate esigenze operative ed attuative del CTO, all'interno di esso possono essere individuate Unità Minime di Intervento purchè congrue ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, degli standard e dell'ERP previsti nel CTO unitario.

54.09 Per gli Ambiti di trasformazione, nella fase di definizione dei PA si dovrà prevedere, ove necessario, l'inserimento all'interno di essi di una o più fasce (FAS) di ambientazione lungo le strade extraurbane principali in modo da garantire un efficace schermatura acustica e ambientale. E' possibile derogare alla suddetta norma nei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche. Le caratteristiche delle fasce di ambientazione sono specificate al successivo art. 83.

54.10 Ai fini della sostenibilità paesaggistica degli interventi, per garantire un corretto inserimento paesaggistico di un'architettura di qualità, all'interno degli ambiti di trasformazione TC e TD, dovranno essere verificate, ai vari livelli progettuali, la fattibilità ambientale delle trasformazioni con la verifica della effettiva disponibilità delle risorse necessarie a sostenere il carico urbanistico e, nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico, predisporre specifica Relazione Ambientale, salvo altre e diverse valutazioni e verifiche da effettuare se espressamente richieste da norme e leggi vigenti.

54.11 Ai fini della realizzazione degli interventi previsti all'interno delle aree di cui agli Ambiti di trasformazione urbana (TC e TD):
sono da ritenere "essenziali" cioè fondamentali e prescrittive le indicazioni normative contenute nelle successive schede norma che definiscono i parametri edilizio-urbanistici di ogni CTO;
sono da ritenere "illustrative ed indicative" le proposte del disegno urbanistico, sia di perimetro che interno ad ogni CTO riportate nella cartografia di azionamento del RU, le quali saranno modificabili e migliorabili a seguito di opportuno approfondimento in sede di redazione del Piano Attuativo con la sola eccezione dei tracciati della viabilità pubblica di progetto i quali rimangono prescrittivi e non potranno essere variati se non a seguito di eventuali modifiche da parte dell'Ente Pubblico (Comune, Provincia etc.) dell'intero schema viario e di raccordo con la viabilità esistente o di progetto esterna al CTO.

Art.55

Ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali - TC

55.01 Gli ambiti della trasformazione per nuovi insediamenti residenziali sono parificati alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **C** di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera *B* dell'art. 3 del sopracitato D.M.;
Gli Ambiti di trasformazione per insediamenti urbani riguardano aree libere e si distinguono in:

TCr1 - Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti a prevalente funzione residenziale

TCr2 - Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti integrati alla residenza destinati a funzioni commerciali, terziarie e di servizio

I parametri e gli indici per le tipologie sono specificate negli articoli successivi.

Art.56

TCr1-Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti a prevalente funzione residenziale

56.01 L'individuazione delle nuove aree di espansione è subordinata alla disponibilità, all'adeguatezza e/o alle previsioni di adeguamento, ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti.

Le aree di espansione dovranno comunque essere localizzate il più possibile in aderenza ed in continuità al fronte edificato esistente, evitando di interessare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nelle pertinenze.

Gli interventi in dette zone si attuano attraverso piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e/o privata.

All'interno degli Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti a prevalente funzione residenziale – TCr1, salvo prescrizioni particolari inserite nelle specifiche casistiche, sono comunque ammessi i seguenti usi:

Usi		Cu-P2
U1/1	Abitazioni residenziali	B
U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000	B
U2/1	Esercizi commerciali di vicinato se posti al piano terreno	B
U3/2	Terziario diffuso limitatamente a Uffici e studi professionali	B
U8	Attrezzature integrative limitatamente di servizio alla residenza, da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici, quali pergolati e/o gazebo, piscine e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati	nessuno

56.02 Casistica rilevata:

CTO 1 - Rapolano Terme - Ubicazione: località "Il Boschetto"

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare)
OBIETTIVI STRATEGICI:	<p>è il disegno complessivo che definisce in una forma urbano conclusiva dell'intera area adeguando il sistema viario e gli standard a parcheggi</p> <p>coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (Art. 33 – SBF4.1.A3 AMBITI URBANI DI FRANGIA e SBT2.A6 AMBITO DELLE FASCE PEDECOLLINARI) le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme.</p> <p>le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante; in particolare si dovrà privilegiare insediamenti di tipo estensivo limitando il numero dei piani (massimo due fuori terra), gli sbancamenti e il taglio di piante (oliveto esistente per cui è ammesso il reimpianto), rinaturalizzando le aree residue con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi,</p>

querce o piante da frutto etc.) e sistemazioni coerenti con gli interventi proposti.

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso all'intero comparto includendo la progettazione e realizzazione della strada di accesso alla lottizzazione lungo Via dei Tribbi oltre il tratto di raccordo stradale tra SP Asciano Rapolano e Via Provinciale Sud con relative fasce di ambientazione.

Superficie territoriale del **St = 28.000 MQ**

Indice territoriale **It = 0,60 MC/MQ**

Aree a verde pubblico sulla via Asciano-Rapolano 2000 mq., aree a parcheggio pubblico 1.150 mq. a soddisfacimento di requisiti ex DM 1444/68.

La nuova viabilità di raccordo fra via Provinciale Sud e la provinciale per Asciano, avrà caratteristiche di strada di scorrimento, per cui andranno limitati gli accessi diretti dai lotti e protetti i percorsi pedonali. Su di essa si innesterà la viabilità della lottizzazione e la nuova strada per servire l'edificato del Boschetto che dovrà essere progettata e realizzata come parte integrante del PdL. L'attuale accesso a località Boschetto andrà chiuso per motivi di sicurezza.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO TCr1

Superficie territoriale massima del **St = 28.000 MQ**

Volume massimo edificabile max V= 16.000 con il limite di massimo mc.4000 per l'intervento posto nel lato verso Asciano della nuova strada di scorrimento dove, per salvaguardia ambientale è necessario limitare il costruito.

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 3 del DM 1444/68) Standard di riferimento 95 mc/ab CIRT art. 7. del RU 141402/04/1968, n. 1444), così

suddivisi:

1. Urbanizzazione primaria

Verde attrezzato primario di quartiere di 3,0 mq/ab

Aree per parcheggio 2,5 mq/ab

2. Urbanizzazione secondaria (da monetizzare) 12,5 mq./ab

Il piano dovrà inoltre comprendere in aggiunta agli standard di Urbanizzazione da ritrovare all'interno dell'ambito TCr1: la strada di accesso alla lottizzazione lungo Via dei Tribbi il tratto di raccordo stradale tra SP Asciano Rapolano e Via Provinciale Sud .

Superficie fondiaria minima dei lotti (Sml) Sf mq. 600

If ,max per lotto mc/mq. 1,5

Rc 35 %

Numero dei piani 2 piani fuori terra ed uno seminterrato salvo limitazioni particolari dettate da prescrizioni geologico-idrauliche

H max 7,50 ml.

De – Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml.

Dc – Distanza dai confini 5,00 ml. o a confine

Dz – Distanza dai limiti di zona 3,00 ml.

Ds – Distanza minima dalle strade pubbliche ml. 5,00 (interne alla lottizzazione)

m. 5,00 (sui fronti della SP Asciano-Rapolano, Via Provinciale Sud e nuovo raccordo)

Numero massimo di alloggi per unità edilizia n° 4

TIPOLOGIA: estensiva con caratteri unitari con gli edifici disposti parallelamente alle curve di livello

TIPI EDILIZI: Villini isolati o binati con giardini a verde configurato,

Il piano seminterrato o interrato non può essere occupato dalla residenza

Sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili

P RESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:

in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che soluzioni planivolumetriche d'insieme;

con gli stessi criteri dovranno essere previste le sistemazioni degli spazi verdi, siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali), che pubblico;

i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;

il piano particolareggiato dovrà prevedere l'accesso alla lottizzazione da Via dei Tribbi

lungo tutto il comparto, parallelamente alla SP Asciano-Rapolano, Via Provinciale Sud e nuovo raccordo, dovrà essere prevista una fascia di rispetto stradale per una profondità minima di 5,00 all'interno della quale si dovrà prevedere una opportuna sistemazione ambientale (fascia di olivi) con un percorso pedonale e/o ciclabile. Tale fascia non potrà essere edificata e la parte percorribile dovrà rimanere di uso pubblico;

alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato secondo una logica di ambientazione che riprenda i tradizionali muri di contenimento a secco, gli antichi terrazzamenti con reimpiantati di coltivazioni a oliveto o alberi da frutto. Potranno essere previste piccole resedi per coltivazioni ortive;

in sede di progettazione urbanistica, coerentemente a quanto previsto dal Piano Comunale di Classificazione Acustica, dovranno essere previste tutte le azioni tese a mitigare gli effetti di rumorosità (piano di risanamento acustico) provenienti dalla viabilità intercomunale .

Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde inclinate: la pendenza non dovrà superare il 30%, salvo che per coperture integrate con impianti fotovoltaici o termosolari.

I garages e i locali di servizio andranno collocati al piano seminterrato o terreno

Gli accessi ai garages andranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio

La pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza

Le recinzioni delle aree private e/o condominiali prospicienti gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi verso le aree pubbliche

CTO 2 - Rapolano Terme - Ubicazione: località "I Piani"

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare).
Il Piano di Lottizzazione esteso a tutto il comparto con progettazione degli spazi esterni inerenti la confinante zona F

OBIETTIVI STRATEGICI: ridisegno complessivo dell'area attorno alla Chiesa dei piani
coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (art. 22 -SBT2.A7 - AMBITO RIPIANI TRAVERTINOSI) le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte alla riqualificazione di sistemi insediativi ed al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme
le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante.
In particolare il Piano di Lottizzazione dovrà essere **elaborato unitariamente per tutto il CTO** dovrà :
privilegiare insediamenti di tipo intensivo a palazzine plurifamiliari su lotto con giardino nell'ambito identificato con la sigla **A** all'interno del Comparto TCr1, secondo quanto previsto dalla successiva tabella che definisce i parametri edilizi di dettaglio
privilegiare insediamenti di tipo estensivo e villini isolati con giardino nell'ambito identificato con la sigla **B** all'interno del Comparto TCr1, secondo quanto previsto dalla successiva tabella che definisce i parametri edilizi di dettaglio,
prevedere la rinaturalizzazione delle aree verdi con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, alberi da frutto etc.) coerenti con i caratteri di ruralità dei luoghi

il Piano attuativo dovrà comprendere la progettazione completa della Piazza prevista per la prospiciente Chiesa dei Piani e dovrà prevedere il recupero, ai soli fini pedonali e ciclabili, dell'attuale strada vicinale posta a confine ovest dell'ambito A con la zona già edificata (ovest), il percorso dovrà collegare il prolungamento di Via Firenze fino a raggiungere e ricollegarsi della FAS ed al sistema pedonale del CTO 6 (ambiti urbani per insediamenti integrati alla residenza TCr2)

oltre alla realizzazione e cessione dell'aree inerenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli standard previsti per gli ambiti A e B, prevedere la progettazione e realizzazione della viabilità di quartiere e del parcheggio così come identificato nella cartografia di RU (tali aree saranno da considerare in aggiunta agli standard minimi da applicare in sede di attuazione del piano di lottizzazione interni agli ambiti A e B) con obbligo di cessione gratuita, in particolare:

Il prolungamento della Via Firenze
il parcheggio prospiciente la Chiesa dei Piani
i percorsi pedonali e ciclabili

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata esteso all'intero comparto includendo la progettazione e realizzazione della strada di attraversamento alla lottizzazione prolungamento Via Firenze e un parcheggio prospiciente la Chiesa e laterale all'ambito B, oltre il percorso pedonale pubblico che collega gli spazi esterni alla Chiesa con la nuova viabilità prevista dal RU a margine est del CTO .

Superficie territoriale del **Sf = 12.000 MQ**

Indice territoriale **It = 1,50 MC/MQ**

Parcheggi esterni TCr1 mq. 1.100 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

Prolungamento Via Firenze e percorso pedonale esterni TCr1 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO TCr1 – ambito A

Superficie territoriale massima del **Sf = 8.600 MQ**

Volume massimo edificabile max **V= 14.500 MC**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 3 del DM Standard di riferimento 95 mc/ab virtuali CIRT art. 7, c. 7.05 delle N. di A. 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:

1. Urbanizzazione primaria	
Verde attrezzato primario di quartiere	3,0 mq/ab
Aree per parcheggio	2,5 mq/ab
2. Urbanizzazione secondaria (da monetizzare)	12,5 mq./ab

Superficie minima dei lotti (Sml)	Sf Mq. 800
Tipologia insediativa	caratteri architettonici e urbanistici unitari e coerenti al tessuto insediativi circostante
Tipi edilizi	palazzine isolate o binate con giardini a verde configurato disposte parallelamente alla nuova strada di pubblica di RU esterna al CTO (confine est)
If	3,00 mc/mq
Rc	35%
Numero dei piani	Tre piani fuori terra ed uno interrato salvo limitazioni specifiche dettate da prescrizioni geologico-idrauliche
H max	9,50 ml.
De - Distanza fuori terra tra gli edifici	10,00 ml.
Dc - Distanza dai confini	5,00 ml. o in aderenza sul confine
Dz - Distanza dai limiti di zona	3,00 ml.
Numero massimo di alloggi per unità edilizia	n° 12

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO TCr1 – ambito B

Superficie territoriale massima del **Sf = 2.000 MQ**

Volume massimo edificabile max **V= 3.500 MC**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 3 del DM Standard di riferimento 95 mc/ab virtuali CIRT art. 7, c. 7.05 delle N. di A. 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:

1 . Urbanizzazione primaria	3,0 mq/ab
Verde attrezzato primario di quartiere	2,5 mq/ab
Aree per parcheggio	12,5 mq/ab
2. Urbanizzazione secondaria (da monetizzare)	
Superficie minima dei lotti (Sml)	Mq. 600
Tipologia insediativa	caratteri architettonici e urbanistici unitari e coerenti al tessuto insediativo circostante
Tipi edilizi	Ville o villini isolati con giardini a verde configurato disposti parallelamente alla nuova strada di pubblica di RU esterna al CTO (confine est)
If	2,00 mc/mq
Rc	30 %
Numero dei piani	due piani fuori terra ed uno interrato salvo limitazioni specifiche dettate da prescrizioni geologico-idrauliche
H max	7,50 ml.
De - Distanza fuori terra tra gli edifici	10,00 ml.
Dc - Distanza dai confini	5,00 ml. o in aderenza sul confine
Dz - Distanza dai limiti di zona	5,00 ml.
Numero massimo di alloggi per unità edilizia	n° 3

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:

in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;
con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;
i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;
alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato
si prescrive il ripristino del vecchio tracciato della viabilità podereale che corre a margine dei lotti edificati lungo il prolungamento di Via della Libertà, il nuovo tracciato, pur mantenendo le caratteristiche di ruralità (muretti a secco e pavimentazione in macadam), dovrà essere rivisto ed adeguato in funzione alle nuove esigenze e funzioni (percorso pedonale e ciclabile)
le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a falde inclinate con pendenza non superiore al 30%, salvo esigenze per impianti integrati con pannelli solari e fotovoltaici.
i garages e i locali di servizio andranno collocati al piano interrato o terreno
gli accessi ai garages andranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio
la pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;
sistemazione dello spazio esterno a giardino con messa a dimora di olivi o alberi da frutto;
potranno essere previste piccoli resedi per coltivazioni ortive
le recinzioni degli spazi privati e/o condominiali verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi
per omogeneità del comparto, gli standard urbanistici avranno verificati complessivamente negli ambiti A e B.

CTO 3 - Rapolano Terme - Ubicazione: podere la Fabbrica connessa ex edificio produttivo dimesso SITEM loc. S. Paterno

MODALITÀ
DI ATTUAZIONE:

Il R.U. individua due aree dislocate in parti diverse del territorio comunale:

-area produttiva SITEM località podere La Casa (TR2)

- ex edificio produttivo dimesso SITEM loc. S. Paterno (CTO3)

Al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare), l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina specifica comprende contestualmente le due aree in cui gli interventi dovranno integrarsi secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente.

La progettazione e l'attuazione del PA potrà avvenire solo in forma contestuale secondo la seguente procedura:

progettazione unitaria e contestuale degli interventi sulle due aree

demolizione totale dei volumi non residenziali e sistemazioni ambientali dell'area CTO3 con relativa cessione delle aree necessarie alla realizzazione dell'ingresso sul raccordo tra la SP Nord e la SGC.

OBIETTIVI

le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere

STRATEGICI: rivolte da una parte al recupero ambientale e dall'altra al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme.
recuperare e riqualificare un'area artigianale dismessa (area CTO3) all'interno della quale si trova un capannone inutilizzato e residui della lavorazione e trasformazione del travertino attraverso la demolizione degli edifici non residenziali e la riconfigurazione ambientale delle aree degradate.

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata esteso all'intero il comparto includendo contestualmente le aree CTO3 e TR2 in cui gli interventi dovranno integrarsi secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente

CTO 4 - Rapolano Terme - Ubicazione: località "Arunte"

Modalità di attuazione | il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare).
Il Piano di Lottizzazione esteso a tutto il comparto con progettazione degli spazi esterni inerenti la strada di accesso da Via Provinciale Nord e la strada Via Vittorio Veneto, oltre il sistema dei parcheggi pubblici ed il verde pubblico di CTO

Obiettivi Strategici: | ridisegno complessivo rimuovendo le condizioni di degrado ambientale e infrastrutturale esistenti
coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale le azioni da perseguire nella redazione del Piano Particolareggiato, dovranno essere rivolte alla riqualificazione di sistemi insediativi ed al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Rapolano Terme
le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante.
In particolare il Piano di Lottizzazione dovrà essere **elaborato unitariamente per tutto il CTO** e dovrà :
privilegiare insediamenti del tipo palazzine isolate o binate con giardini a verde configurato secondo quanto previsto dalla successiva tabella che definisce i parametri edilizi di dettaglio,
prevedere la rinaturalizzazione delle aree verdi con specie arboree e arbustive tipiche (olivi, alberi da frutto etc.) coerenti con i caratteri di ruralità dei luoghi
il Piano attuativo dovrà comprendere la progettazione e la cessione gratuita delle aree inerenti i parcheggi, le aree a verde di quartiere e la viabilità pubblica di connessione urbana come identificato negli elaborati grafici azzonamento del RU

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso all'intero il comparto includendo tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture interne al CTO .

Superficie territoriale del CTO **S_t = 25.600 MQ**

Indice territoriale **I_t = 0,60 MC/MQ**

Parcheggi esterni TCr1 stimati mq. 2.450 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

Viabilità pubblica e verde stimati mq. 8.250 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO TCr1

Superficie territoriale massima del **S_t = 25.600 MQ**

Volume massimo edificabile max **V= 15.000 MC**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 3 del DM Standard di riferimento 95 mc/ab virtuali C.I.R.T art. 7 c. 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:

1. Urbanizzazione primaria

Verde attrezzato primario di quartiere

Aree per parcheggio

2. Urbanizzazione secondaria (da monetizzare)

Sono soddisfatte dagli standard interni al CTO

12,5 mq./ab

Superficie minima dei lotti (S_{ml})

Mq. **400**

Tipologia insediativa	caratteri architettonici e urbanistici unitari e coerenti al tessuto insediativo circostante
Tipi edilizi	palazzine isolate o binate con giardini a verde configurato disposte parallelamente alla nuova strada pubblica di RU interna al CTO
If max per lotto	1,00 mc/mq
Rc	30%
Numero dei piani	Due piani fuori terra
H max	6,50 ml.
De – Distanza fuori terra tra gli edifici	10,00 ml.
Dc - Distanza dai confini	5,00 ml. o in aderenza sul confino
Dz - Distanza dai limiti di zona	3,00 ml.
Numero massimo di alloggi per unità edilizia	n° 4

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:
 in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;
 con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;
 i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;
 alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato
 sono ammesse mansarde e sottotetti abitabili
 i garages e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o interrato.
 gli accessi ai garages andranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio
 la pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;
 sistemazione dello spazio esterno a giardino con messa a dimora di olivi o alberi da frutto;
 potranno essere previste piccoli resedi per coltivazioni ortive
 le recinzioni degli spazi privati e/o condominiali verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi

CTO 5 - Serre di Rapolano – Ubicazione località “Poggiarello”

Modalità di attuazione	<p>il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare).</p> <p>Il Piano di Lottizzazione esteso a tutto il comparto con progettazione degli spazi esterni inerenti la strada di accesso da Via Fratelli Bandiera, oltre il sistema dei parcheggi pubblici ed il verde pubblico di CTO e la sistemazione ambientale con riconfigurazione rurale delle aree agricole (E2P) a monte della zona TCr1.</p>
OBIETTIVI STRATEGICI:	<p>è il disegno complessivo che definisce in una forma urbano conclusiva dell'intera area adeguando il sistema viario e gli standard a parcheggi coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (Art. 33 – sbF4.1.A3 ambiti urbani di frangia e SBT2.A6 ambito delle fasce pedecollinari) le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte al potenziamento delle funzioni residenziali del sistema urbano di Serre.</p> <p>le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante.</p> <p>in particolare il Piano di Lottizzazione dovrà essere elaborato unitariamente per tutto il CTO e dovrà :</p> <p>prevedere la rinaturalizzazione delle aree agricole dismesse con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi (olivi, alberi da frutto etc.) coerenti con i caratteri di ruralità dei luoghi</p> <p>oltre alle opere di urbanizzazione primario interne alla zona TCr1, dovrà comprendere la progettazione e la cessione gratuita delle aree inerenti i parcheggi, le aree a verde di quartiere e la viabilità pubblica di raccordo con Via Fratelli Bandiera come identificato negli elaborati grafici di azzonamento del RU</p>

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata

esteso all'intero comparto includendo tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture interne al CTO .

Superficie territoriale del CTO **St = 20.170 MQ** da adeguare successivamente alla nuova perimetrazione grafica

Indice territoriale **It = 0,35 MC/MQ** da adeguare successivamente alla nuova perimetrazione grafica

Per gli effetti della perequazione urbanistica il Parcheggio Pubblico (circa mq. 500) e la viabilità di progetto di allaccio a Via F.lli Bandiera sono parte integrante del Piano Attuativo

Viabilità pubblica come da schema urbanistico definito in cartografia dello zoning del RU – salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO **TCr1**

Superficie territoriale massima del **St = 10.500 MQ**

Volume massimo edificabile max **V = 7.000 MC**

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 3 del DM Standard di riferimento 95 mc/ab virtuali CIRT art. 7, c. 7.05 delle N. di A. RU 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:

1. Urbanizzazione primaria

Verde attrezzato primario di quartiere 3,0 mq/ab

Aree per parcheggio 2,5 mq/ab

2. Urbanizzazione secondaria (da monetizzare) 12,5 mq./ab

Superficie minima dei lotti (Sml)

Mq. **500**

Tipologia insediativa

estensiva

Tipi edilizi

Ville isolate con giardini a verde configurato disposte parallelamente alle curve di livello ed ai terrazzamenti esistenti

If

0,80 mc/mq

Rc

25%

Numero dei piani

un piano fuori terra e un piano mansardato con locali accessori e di servizio interrati o seminterrati salvo prescrizioni e limitazioni geologico-idrauliche

H max

5,50 ml.

De - Distanza fuori terra tra gli edifici

10,00 ml.

Dc - Distanza dai confini

5,00 ml.

Dz - Distanza dai limiti di zona

3,00 ml.

Numero massimo di alloggi per unità edilizia

n° 2

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:

PRESCRIZIONI E CONDIZIONI URBANISTICHE:

in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;

con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;

i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi; alberatura e sistemazione a giardino disegnato delle aree libere ad uso privato

gli accessi ai garages andranno essere collocati preferibilmente sui lati dell'edificio

la pavimentazione delle rampe di accesso ai garages non potrà superare 3,50 ml. di larghezza;

sistemazione dello spazio esterno a giardino con messa a dimora di olivi o alberi da frutto su aree terrazzate con muretti a secco;

le recinzioni degli spazi privati e/o condominiali verso gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi materiali in modo da uniformare gli elementi decorativi

PRESCRIZIONI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE:

L'area è interessata da tessiture agrarie di pregio a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo con alcuni fenomeni di degrado nella parte più alta . Si trova in posizione dominante e sensibile. Nell'individuazione delle APIP questa zona è stata esclusa in quanto caratterizzata da un intorno profondamente alterato.

Il piano urbanistico preventivo deve interessare l'intero Comparto al fine di garantire:

La rimozione di situazioni di degrado nell'area perimetrando correttamente la zona boschiva, da salvaguardare, con la zona edificabile e quella da conservare ad uso agricolo con la coltivazione tradizionale dell'uliveto. Mantenendo i parametri urbanistici stabiliti dal RU è in sede attuativa del piano di lottizzazione che si andranno a individuare, all'interno del comparto, le aree con le suddette funzioni edificabili, di servizi collettivi, agricola;

Il mantenimento all'uso agricolo delle aree di maggiore pregio;

Il mantenimento di una piccola porzione terrazzata

Ai fini della coerenza col PIT si prescrive quanto segue:

Gli interventi edilizi e di trasformazione devono essere attuati esternamente all'area dei terrazzamenti che dovranno essere puntualmente individuati dal Piano Urbanistico Preventivo. Dovranno essere mantenuti e restaurati i muri a secco esistenti;

L'area che interessa le trasformazioni edilizie dovrebbe essere contenuta nell'ambito indicato

nella planimetria allegata, modificabile in perimetro senza superare l'estensione massima prevista dal RU, a seguito di valutazione accurata dello stato dei luoghi e della necessità di tutelare le zone boscate;

La quota di imposta dei fabbricati dovrà essere quella naturale del terreno .

Dovrà essere rispettata una distanza minima di 20 metri dal Podere esistente e di 15 metri tra gli edifici;

I fronti edificati non potranno essere superiori a quelli individuabili nell'area con particolare riferimento all'edificio rurale;

Gli eventuali muri di contenimento e di recinzione dovranno essere rivestiti in pietra locale tipica dei terrazzamenti e montati a filaretto.

Le aree verdi dovranno proporre gli olivi o specie associate all'oliveto (altre colture legnose tradizionali da frutto, acero campestre etc.)

Le norme ed i parametri dovranno essere integrati o modificati se in contrasto con quanto sopra.

Art.57

TCr2 - Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti integrati alla residenza destinati a funzioni commerciali, terziarie e di servizio.

57.01 Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, che il RU destina a nuovi insediamenti *commerciali, terziarie e di servizio integrati alla residenza*. Tali ambiti sono individuati nelle aree libere poste in continuità o interne al sistema insediativo residenziale esistente e risultano particolarmente per la loro collocazione strategica

I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificate nei commi successivi.

All'interno degli *Ambiti di trasformazione urbana per insediamenti integrati alla residenza destinati a funzioni commerciali, terziarie e di servizio*, salvo prescrizioni particolari inserite nelle specifiche casistiche, sono comunque ammessi i seguenti usi:

Usi U		Cu-P2
U1/1	Abitazioni residenziali	B
U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000	B
U2/1	Esercizi commerciali al dettaglio	1. Esercizi commerciali di vicinato 2. Medie strutture di vendita
U2/2	Commercio all'ingrosso	B
U3/1	Pubblici esercizi	B
U3/2	Terziario diffuso	B
U3/3.1	Artigianato di servizio alla famiglia.	M
U3/4	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative	M
U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
U3/6.1	Attrezzature socio – sanitarie	M
U5/3	Depositi e magazzini	B

Casistica rilevata:

TCR2.a – AREA COMMERCIALE IN LOCALITÀ SERRE DI RAPOLANO VIA EUGENIO MONTALE

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: il RU individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Nuove costruzioni su lotto di completamento mediante intervento edilizio diretto

Tipologia Edificio unico in forma compatta su un piano fuori terra

Rc 15 %

Numero dei piani un piano fuori terra con locali accessori e di servizio al piano terreno o interrato

H max 6,50 ml.

De - Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml.

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine

Dz - Distanza dai limiti di zona 5,00 ml.

Ds - Distanza dalle strade 5,00 ml
De - Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml.
Dotazioni minime di parcheggi privati P1 Art. 32 della N di A del RU

DESTINAZIONI AMMESSE:

Usi U		Cu-P2
U2/1	Medie strutture di vendita	M
U3/1	Pubblici esercizi	B
U3/3.1	Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)	M
U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
U5/3	Depositi e magazzini	B

TCR2.b - AREA COMMERCIALE IN LOCALITÀ RAPOLANO TERME CENTRO STORICO

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: il RU individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: Nuove costruzioni su lotto di completamento mediante intervento edilizio diretto

Tipologia Edificio unico in forma compatta su un piano fuori terra

Rc 30 %

Numero dei piani un piano fuori terra con locali accessori e di servizio al piano terreno o interrato

H max 5,50 ml.

De - Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml.

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine

Dz - Distanza dai limiti di zona 3,00 ml.

Ds - Distanza dalle strade 5,00 ml.

De - Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml.

Dotazioni minime di parcheggi privati P1 Art. 32 della N di A del RU

DESTINAZIONI AMMESSE:

Usi U		Cu-P2
U2/1	Medie strutture di vendita	M
U3/1U3.3.1 U3/5	Pubblici esercizi Artigianato di servizio alla famiglia, Banche, sportelli bancari e uffici postali	B
U5/3	Depositi e magazzini	B

CTO 6 - TCr2.b - Rapolano Terme - Ubicazione località "I Piani"

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo (PU) all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare).

Il Piano di Attuazione comprende l'ambito di trasformazione urbana per insediamenti integrati alla residenza destinati a funzioni commerciali, terziarie e residenziali e sarà esteso a tutto il comparto con progettazione e realizzazione a carico dei lottizzanti della viabilità pubblica e delle FAS, dei parcheggi e delle aree a verde pubblico attrezzato primario.

OBIETTIVI STRATEGICI: è il disegno complessivo che definisce in una forma urbano conclusiva della zona sud est dei Piani adeguando il sistema viario e gli standard a parcheggi coerentemente con le prescrizioni dettate dal Piano Strutturale (Art. 33 - sbF4.1.A3 ambiti urbani di frangia e SBT2.A7 ambito dei piani travertinosi) le azioni da perseguire nella redazione del Piano Attuativo, dovranno essere rivolte al potenziamento delle funzioni commerciali nonché ludico ricreative del sistema urbano di Rapolano

le tipologie edilizie dovranno rispondere a criteri di massima utilizzazione delle aree aperte compatibilmente con criteri d'inserimento ambientale limitando eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante.

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piani Urbanistici preventivi di iniziativa privata esteso all'intero comparto includendo tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture interne al CTO .

Superficie territoriale del CTO **St = 35.000 MQ**

Indice territoriale **It = 0,30 MC/MQ**

Parcheggi pubblici esterni adeguati alle funzioni pubbliche da individuare nel comparto Viabilità pubblica e FAS mq. 3.700,00 circa - come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU - salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

Aree a verde pubblico attrezzato primario mq. 18.000,00 come da schema urbanistico definito nella cartografia dello zoning del RU - salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO TCr2.b

Volume massimo edificabile max **V= 10.000 MC.**

Sono elusi dal novero dei volumi e quindi aggiunti, tutti i volumi connessi con le opere sportive pubbliche e le urbanizzazioni secondarie

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI (art. 5 del DM Si fa riferimento alla tabella di cui al precedente art. 32 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati" 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:

1. Urbanizzazione primaria
Verde attrezzato primario di quartiere
Aree per parcheggio
2. Urbanizzazione secondaria

Risulta soddisfatta dagli standard previsti all'interno del CTO
da monetizzare

Tipologia Edifici in linea massimo due piani o a torre massimo tre piani fuori terra

Usi e destinazioni consentite Commerciale al dettaglio
Terziario
Residenziale

Rc 35 % del lotto di pertinenza

Numero dei piani Due/Tre piani fuori terra con locali accessori e di servizio al piano terreno

H max 10,50 ml.

De – Distanza fuori terra tra gli edifici 10,00 ml. E comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml. o in aderenza sul confine

Dz - Distanza dai limiti di zona 5,00 ml.

Numero massimo di alloggi n° 20 con SUL minima non inferiore a mq. 55 netti

Ds – Distanza dalle strade 5,00 ml e comunque non inferiore a quanto previsto dalle normative specifiche

DESTINAZIONI AMMESSE:

Usi U		Cu-P2
U1/1	Abitazioni residenziali	B
U2/1	Esercizi commerciali al dettaglio	1.Esercizi commerciali di vicinato B
U3	Tutte le funzioni terziarie	B
U4	Alberghiere e congressuali	M

PRESCRIZIONI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL PIANO

la progettazione urbanistica del comparto dovrà osservare i seguenti criteri:

in generale il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare un insieme aggregativo armonioso sia per caratteri architettonici che le soluzioni planivolumetriche d'insieme;
con gli stessi criteri dovranno essere previste le soluzioni di sistemazione degli spazi aperti siano questi di uso privato (giardini e aree condominiali) che pubblico;
i fronti esterni degli edifici dovranno uniformarsi nell'uso dei materiali di rivestimento e degli infissi;
la il Piano di Lottizzazione dovrà essere **elaborato unitariamente per tutto il CTO** e dovrà prevedere:
uno o più edifici distribuiti all'interno del CTO salvaguardando gli spazi pubblici e sportivi.
l'ingresso agli spazi dovrà essere previsto obbligatoriamente dalla piazzetta interna al CTO attestata sul prolungamento di Via Bologna
Sistemazione delle aree pubbliche e/o private di uso pubblico quali piazze e parcheggi, dovranno essere integrate con zone verdi alberate a schermatura con la viabilità;
Le aree a verde pubblico attrezzato primario dovranno essere adeguatamente progettate.
Non potranno essere realizzate recinzioni degli spazi privati e/o condominiali verso gli spazi pubblici.

Art. 58

TD1 - Ambiti di trasformazione per attività produttive miste (industriali-artigianali-commerciali)

58.01 Gli Ambiti di trasformazione per attività miste (industriali-artigianali-commerciali) sono parificati alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **D** di cui all'art. 3 del D. M. 2.4.1968 n. 1444 e corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili.

Gli *Ambiti di trasformazione* per nuovi insediamenti produttivi (TD1) riguardano aree, libere, cui il presente RU destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività miste industriali-artigianali-commerciali.

58.02 L'individuazione delle nuove aree di espansione è subordinata alla disponibilità, all'adeguatezza e/o alle previsioni di adeguamento, ed alla vicinanza di servizi, di infrastrutture e di impianti.

Le aree di espansione dovranno comunque essere localizzate il più possibile in aderenza al fronte edificato esistente, evitando di interessare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nelle pertinenze.

All'interno degli Ambiti di trasformazione per attività produttive miste (industriali-artigianali-commerciali), salvo prescrizioni particolari inserite nelle specifiche casistiche, sono comunque ammessi i seguenti usi:

Usi	U		Cu-P2
COMMERCIALI	U2/1	2. Medie strutture di vendita	M
	U2/2	Commercio all'ingrosso	B
TERZIARI	U3/2	Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria)	B
	U3/3.1	Artigianato di servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)	M
	U3/3.2	Artigianato di servizio all'auto: officine meccaniche, carrozzerie, elettrauto	M
	U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
	U3/6.2	Attrezzature limitatamente alle manifestazioni fieristiche	A
	U3/7	Limitatamente alle discoteche	A
	PRODUTTIVI MANIFATTURIERI E	U5/1	Artigianato produttivo e industria
U5/2		Impianti produttivi agro-alimentari	M
U5/3		Depositi e magazzini	B

Gli interventi in dette zone si attuano attraverso piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica e/o privata, le zone di trasformazione per attività produttive miste "TD" sono assoggettate ai seguenti parametri edilizio-urbanistici per le specifiche casistiche elencate:

Casistica rilevata:

CTO 7- Sentino – Ubicazione località "Ficaiole"

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

il R.U. individua, secondo le forme di perequazione consentite dalla legge vigente, l'ambito di applicazione del Piano Attuativo all'interno del quale si applica la disciplina generale definita dalle presenti norme al fine di attuare gli interventi edilizi soggetti a procedura diretta, la realizzazione degli standard urbanistici e la relativa cessione e/o monetizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie (mobilità, parcheggi e verde elementare).

DESCRIZIONE
DELL'INTERVENTO:

P.U di iniziativa privata che comprendere l'ambito di trasformazione per attività produttive miste (industriali-artigianali-commerciali)- TD - esteso a tutto il comparto con progettazione e realizzazione a carico dei lottizzanti della viabilità pubblica e FAS, dei parcheggi e delle aree a verde pubblico attrezzato primario.

PARAMETRI TERRITORIALI CTO

Gli interventi su tali aree si attuano attraverso Piano Urbanistico preventivo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso all'intero comparto includendo tutte le opere di urbanizzazione e le infrastrutture interne al CTO .

Superficie territoriale del CTO **St = 46.700 MQ.**

Parcheggi pubblici mq. 4.700 circa , salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

Viabilità pubblica e FAS mq. 18.400 circa salvo eventuali adeguamenti e tolleranze dovute alla progettazione esecutiva delle infrastrutture e dei servizi.

PARAMETRI PIANO DI DETTAGLIO

STANDARD URBANISTICI PUBBLICI
(art. 5 del DM 02/04/1968, n. 1444), così suddivisi:
1 . Urbanizzazione primaria
2. Urbanizzazione secondaria

Si fa riferimento alla tabella di cui al precedente art. 32 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati" da monetizzare

H max

ml. 10,00 salvo eventuali impianti e attrezzature speciali necessaria all'attività svolta quali silos, impianti di molitura etc. che potranno avere anche un'altezza superiore

RC

70 %

De – Distanza fuori terra tra gli edifici

10,00 ml. E comunque non inferiore all'altezza dell'edificio più alto

Dc

5,00 ml.

Ds

5,00 ml.

Dz

5,00 ml.

PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:

Definizione di una tipologia architettonica con finiture estetiche del tipo prefabbricato possibilmente con soluzioni architettoniche che utilizzano materiali ed elementi architettonici locali quali travertino etc.
Coperture del tipo piano
Sistemazione dello spazio esterno con alberature di alto fusto lungo il perimetro del lotto e nelle aree esterne.
Recinzione da uniformare a quelle dei lotti circostanti

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E CARICO URBANISTICO PRIMARIO:

U2 COMMERCIALI	U2/2	Commercio all'ingrosso	M
	U3/1	Pubblici esercizi	B
U3 TERZIARI	U3/2	Terziario diffuso	B
	U3/3.2	Artigianato di servizio all'auto, ecc	M
	U3/5	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
	U3/6.2	Attrezzature limitatamente alle manifestazioni fieristiche	A
	U3/7	Discoteche, attrezzature per la musica	A
	U5 PRODUTTIVI MANIFATTURIERI	U5/1	Artigianato produttivo e industria
	U5/2	Impianti produttivi agro-alimentari	M
	U5/3	Depositi e magazzini	B

TITOLO III IL TERRITORIO APERTO- IL SISTEMA AGROAMBIENTALE

CAPO I COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO NORME GENERALI

Art.59 Definizione e componenti

59.01 Costituiscono il sistema agroambientale le zone a vocazione agro-silvo-pastorale dove le trasformazioni ammesse sono di norma riferite alle esigenze di conduzione del fondo e ammissibili sulla base delle specifiche norme regionali e del presente Regolamento comunale. Tali zone sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo E di cui al DM 2.4.1968 n. 1444.

59.02 Il Regolamento Urbanistico recepisce i sistemi, subsistemi, ambiti ed aree definiti per il territorio aperto all'interno del PS 30 e la relativa divisione in zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, secondo le seguenti componenti:

(E1) - Zone territoriali omogenee del territorio aperto esterne alle UTOE

E1.a - Sistema delle aree naturali

E1.b - Sistema delle aree agricole produttive:

E1.b1 - Ambito delle aree ad esclusiva funzione agricola

E1.b2 - Ambito delle aree a prevalente funzione agricola

59.03 **All'interno delle UTOE e circostanti i principali aggregati e nuclei**³¹ il RU individua sottozone agricole omogenee **E2** sottoposte a normativa specifica:

E2.f - aree agricole **di frangia 32** (art. 13 c. 1, punto c) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007 di attuazione dell'art. 37 c. 3 della LR n.1/2005 : spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini del centro abitato)

E2.o - aree agricole **ortive** (urbane e periurbane)

E2.p - aree agricole **di pregio ambientale e paesaggistico**

E2.r - aree agricole **di riqualificazione**

E2.s - aree agricole destinate alle **culture protette (serre)**

30 Piano Strutturale approvato con DCC n. 27 del 31.05.2005

31 Laticastelli, Armaiolo, Poggio Santa Cecilia, Modanella, San Gimignano, Ficaiole

45 art. 13 c. 1, punto c) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007 di attuazione dell'art. 37 c. 3 della LR n.1/2005

59.04 La disciplina relativa alle componenti del Sistema Agro-ambientale persegue l'obiettivo di regolamentare le trasformazioni del territorio aperto con particolare riferimento alle trasformazioni a fini agricoli del territorio al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla nuova edilizia rurale e alla sistemazione delle aree pertinenziali.

Art.60

Criteria generali di intervento e di trasformazione in zona agricola (E)

60.01 Le attività agricole, in generale, sono sottoposte alle seguenti norme e limitazioni:

Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 e s.m.i.

Regolamenti attuativi della Legge regionale 65/14;

Legge forestale e sul vincolo idrogeologico (LRT. 39 /2000 e R.D. 3267/23),

Norme inerenti la prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali, dei pozzi e degli acquiferi, del rischio idraulico e del rischio geologico di cui alle presenti NTA (artt. 17-29),

Piani di settore

Specifiche prescrizioni dettate dalla disciplina di PS

Piano di indirizzo territoriale (PIT) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

DLgs 42/2004 e s.m.i. – Codice del paesaggio

60.02 Nelle zone agricole sono di norma consentite:

le ordinarie operazioni colturali agricole, selvicolturali e pastorali nel rispetto delle norme di buona pratica agricola e delle norme sopra richiamate salvo altre più restrittive;

le eventuali opere di miglioramento di cui all'art. 13 del RU necessarie alla valorizzazione dei terreni agricoli con le limitazioni previste da:

norme nazionali e regionali per la tutela dei beni paesaggistici;

norme provinciali e comunali per la tutela delle invariati strutturali e delle permanenze territoriali

norme di RU riferite allo zoning specifico;

le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, ecc);

le attività agrituristiche come disciplinate dalla L.R. 80/09 e s.m..

Il cambio destinazione d'uso per gli edifici non più necessari all'uso agricolo secondo le modalità prescritte nelle presenti norme. Per gli edifici non schedati si applicano le norme generali del RU ed RE. Gli annessi agricoli costruiti in forza e dopo la legge LR 10/79 e successive integrazioni o sanati da condono edilizio, sono esclusi da qualsiasi cambio di destinazione d'uso.

60.03 Alle zone agricole si applicano i seguenti criteri generali di intervento:

la trasformazione e rimessa a coltura di terreni agrari la realizzazione di nuovi tracciati infrastrutturali e relativi resedi e manufatti, con le limitazioni indicate ai successivi articoli 64 e 65, e alle norme di salvaguardia di cui agli artt. 84 e 91 dovrà essere oggetto delle dovute autorizzazioni in materia forestale e di vincolo idrogeologico (LRT 39/2000) e/o vincolo paesaggistico, se dovuto, e supportata da analisi e progetti di dettaglio;

nella rete dei corridoi ecologici e nelle aree boscate individuate nel territorio comunale ovunque esse ricadano, salvo ulteriori limitazioni sono ammissibili:

Opere funzionali alla gestione selvicolturale;

Opere funzionali alla prevenzione degli incendi boschivi;

- Strutture e opere per lo studio, la tutela e la conservazione del patrimonio naturalistico o di carattere scientifico promosse e utilizzate da Enti pubblici ;

- Opere pubbliche di interesse generale quando non esistono alternative di minore impatto;

La viabilità podereale o vicinale è in terra stabilizzata e solo per impedimenti di natura geomorfologica, idraulica o geologica o in prossimità delle abitazioni si potranno prevedere a brevi tratti in asfalto ecologico o altre soluzioni tecniche a basso impatto. L'apertura di nuovi tracciati viari e la deviazione di strade private e poderali è ammessa solo a fronte di dimostrata necessità per la sicurezza dei residenti, verificata l'assenza di alternative di minore impatto e di limitazioni statutarie di PS . Il progetto dell'eventuale deviazione o nuovo tracciato dovrà privilegiare la soluzione che riduca al minimo l'impegno di suolo, le alterazioni geomorfologiche e il paesaggio agrario nel rispetto dello statuto di PS e della disciplina paesaggistica. Il progetto dovrà comunque prevedere il mantenimento del tracciato originario anche se ad uso privato. Il comune per l'autorizzazione amministrativa per l'autorizzazione alla deviazione di strade, previa verifica di legittimità e di coerenza con le norme di PS e di RU, rilascia il permesso a costruire;

l'utilizzo di recinzioni estese all'intera proprietà o fondo rustico è consentito esclusivamente per la protezione delle colture e/o alla gestione degli allevamenti ed è autorizzato con atto specifico accompagnato da idonee garanzie di smantellamento alla cessazione delle attività. Le recinzioni saranno regolamentate nel RE. Non è consentita la delimitazione di porzioni di resede di poderi eventualmente frazionati con recinzioni e muri di cinta di qualsiasi genere. le recinzioni, salvo specifiche problematiche tecniche sono realizzate con pali in legno e rete a maglia sciolta dell'altezza sufficiente a contenere la pressione della fauna selvatica.

Art.61

Nuovi edifici e annessi rurali

61.01 La disciplina di questo articolo si applica a interventi di trasformazione agricola in zona agricola o assimilata esterna alle UTOE individuate dal PS, e regola la realizzazione di nuovi edifici rurali fermo restando il prioritario utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Sulla base dell'iter autorizzativo è possibile distinguere due categorie di edifici rurali

61.02 Nuovi edifici rurali realizzabili a fronte dell'approvazione di un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) da parte di Imprenditori Agricoli Professionali dotati delle superfici fondiari minime [di cui agli artt. 13.25 e 14.4 della Disciplina del PTCP](#).

- nuovi annessi rurali strumentali alla coltivazione di fondi agricoli condotti da Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) di cui all'art. 66.04 delle presenti norme;

- nuove abitazioni rurali per lo IAP o salariati agricoli dediti alla coltivazione di fondi agricoli condotti da Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) art. 41 c. 4 della LRT 1/2005 e dell'art. 4 del Regolamento di attuazione (Reg. 5/R/2007) di cui all'art. 66.03 delle presenti norme.

61.03 Nuovi annessi agricoli e manufatti precari che non richiedono PAPMAA:

Ai sensi della vigente normativa il PAPMAA non è richiesto per la realizzazione piccoli annessi, per i quali il Comune prevede una specifica normativa distinguibili come segue:

- **nuovi annessi** agricoli per l'agricoltura amatoriale **condotti da soggetti diversi dagli IAP** ai sensi dell'art.78 della LRT 65/2014 e di cui all'art. 66.05 delle presenti norme;

- **nuovi annessi** agricoli per aziende **non dotate delle superfici fondiari minime e nuovi annessi eccedenti le capacità** produttive dell'azienda di cui all'art. 66.06 delle presenti norme;

- **nuovi manufatti precari ai sensi dell'art.70 della LR 65/14**

- di cui all'art. 66.07 delle presenti norme;

- **impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;**

- **nuovi annessi agricoli per gli allevamenti amatoriali a titolo precario**

Art . 62

Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA)

62.01 L'Imprenditore agricolo che conduce un fondo dotato delle superfici fondiarie minime³³ come definite al Regolamento Regionale DGRT. 5/R/2007, può, se sussistono le condizioni oggettive e soggettive, richiedere la realizzazione di nuovi annessi e/o di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA. La DGR 5/R/2007 riconosce il diritto alla realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali esclusivamente all'Imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi della DLgs 99/2004 e della LRT 45/2007.

62.02 Il PAPMAA deve essere presentato anche per gli interventi sottoelencati riferiti al patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola fatte salve le più restrittive limitazioni di cui ai successivi articoli ed all'elaborato di schedatura.

Sono consentiti, previa approvazione del PAPMAA fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime:

- a) ristrutturazioni urbanistiche;
- b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie oltre il 10% delle volumetrie esistenti o superiori a 600 mc;
- c) ampliamenti volumetrici oltre il 10% delle volumetrie esistenti o comunque superiori a 300 mc;
- d) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie minime superiori a quelle attualmente previste dalla normativa regionale e di seguito richiamate.

In questo caso il richiedente deve avere la qualifica di IAP solo per gli interventi previsti al punto c) .

62.03 IL PAPMAA ha i contenuti previsti dal Regolamento 5/R 2007 34 e deve tra l'altro contenere una dettagliata valutazione degli effetti sulle risorse essenziali e sul paesaggio.

33 vedi nota n° 52

34 Contenuti del PAPMAA :
descrizione della situazione attuale dell'azienda;
descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e dell'attività connesse nonché interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale;
c) descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive:

individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle superfici fondiarie collegate;
individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare del comune
valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
In particolare dovranno essere censite le seguenti dotazioni paesaggistiche ed ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
formazioni lineari arboree o arbustive non colturali
alberature segnaletiche di confine o di arredo
individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente
formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena
corsi d'acqua naturali o artificiali
rete scolante artificiale principale
particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti
manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;
viabilità rurale esistente

Il PAPMAA dovrà prevedere miglioramenti ambientali coerenti con l'analisi sulle risorse e con gli obiettivi di conservazione, miglioramento e riqualificazione individuati nella disciplina dei sistemi e subsistemi territoriali Piano Strutturale 35 e del presente RU. Tali miglioramenti devono essere commisurati e correlabili all'entità delle opere proposte. La relazione sui miglioramenti ambientali dovrà contenere il computo metrico dei medesimi, redatto da tecnico abilitato in materie agricole e ambientali al fine di definire gli importi per la realizzazione delle opere e per la manutenzione nel periodo di validità del programma. Sulla base degli obiettivi prestazionali dell'Ambito agricolo, della disciplina ambientale e paesaggistica, è facoltà dell'amministrazione comunale chiedere all'azienda interventi di miglioramento ambientale diversi da quelli proposti.

62.04 Qualora la realizzazione delle strutture sia collegata a miglioramenti fondiari non ancora eseguiti questi dovranno essere quantificati tramite apposito computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato

62.05 Miglioramenti Fondiari e Miglioramenti Ambientali non eseguiti e vincolanti ai fini del PAPMAA dovranno essere garantiti tramite atto d'obbligo e apposita fideiussione da svincolare, a cura dell'Amministrazione comunale a miglioramenti effettuati.

62.06 Gli interventi e/o Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo e Ambientale (PAPMAA) proposti ai sensi della LRT 1/2005 e suoi regolamenti di attuazione, sono parificati ai piani attuativi nel caso in cui le nuove volumetrie superino i 600 mc per le residenze rurali, e/o i 1.600 mq di SUL per gli annessi agricoli;

62.07 Per la redazione dei PAPMAA devono essere rispettate le disposizioni di cui agli artt. 13.25 e 14.4 della Disciplina del PTCP.

Art . 63

Garanzie e vincoli per la nuova edilizia rurale e per interventi eseguiti tramite PAPMAA

63.01 Ambiti di applicazione La disciplina di questo capo si applica a interventi di nuova edilizia rurale e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che necessitano di PAPMAA di cui all'art. 66.02 del RU

63.02 Trasferimenti di fondi agricoli

Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli fuori dai programmi aziendali di miglioramento, a titolo di compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento del titolo abitativo , è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento , su tutti i terreni risultanti. Il divieto non si applica nel caso in cui non siano superati i rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola così come stabiliti dal PTCP della provincia di Siena in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 51 c.2 lettera e) Legge 1/2005. Per i frazionamenti avvenuti anteriormente alla determinazione dei parametri è ammessa la presentazione e la dimostrazione di indispensabilità dei nuovi edifici anche prima del frazionamento di azienda. Le stesse disposizioni si applicano anche agli affitti di fondo rustico per tutta la loro durata fino a un massimo di 10 anni.

Le limitazioni e i vincoli di cui al comma precedente non si applicano nel caso di:

Trasferimenti in sede di permuta a aggiustamenti di confine

Trasferimenti divenuti obbligatori per l'applicazione di norme comunitarie o nazionali

Risoluzione di contratti di mezzadria o altri contratti agrari

Estinzione di enfiteusi o servitù prediali

Procedure espropriative

Successioni ereditarie

Divisioni ereditarie quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29.4.1995

Cessazione per raggiunti limiti di età di Imprenditori agricoli professionali

63.03 Costituiscono aggiustamento di confine aumenti o diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali variazioni di superficie devono essere contenute entro il 5% della superficie aziendale e non eccedere i due ettari di superficie agricola utilizzata.

63.04 Le limitazioni di cui sopra si applicano anche nel caso della realizzazione di annessi agricoli temporanei e/o di manufatti precari previsti al c. 61.03 del RU anche se autorizzabili in assenza di una PAPMAA

63.05 Garanzie e condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi

Atto unilaterale d'obbligo o convenzione: per gli interventi di cui al punto 61.02 è obbligatoria, a seguito dell'approvazione del PAPMAA e prima del rilascio degli atti abilitativi, la stipula di un atto unilaterale d'obbligo tramite il quale il richiedente si impegna a:

- a)vincolare i futuri edifici alle superfici fondiarie che ne hanno
- b)determinato il dimensionamento impegnandosi a non frazionare l'azienda per tutta la durata del Programma;
- c)effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è stata chiesta la realizzazione dei nuovi edifici rurali e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora previsti e conformi alla normativa di RU.
- d)mantenere in produzione delle superfici agrarie;
- e)effettuare i miglioramenti ambientali approvati dall'amministrazione comunale;
- f)mantenere la destinazione d'uso agricola dei nuovi annessi rurali per almeno 20 anni dalla loro ultimazione e, in caso di cambio d'uso per cessazione dell'attività e perdita dei requisiti di ruralità degli edifici, impegnarsi alla rimozione dei medesimi.
- g)assoggettarsi alle penali in caso di inadempimento di qualsiasi dei soprascritti impegni. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore immobiliare determinato dalla inadempienza del soggetto.

Atto unilaterale d'obbligo o convenzione: per di interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamenti volumetrici contemplati all'art. 62.02 delle presenti norme, l'atto d'obbligo o convenzione ha gli stessi contenuti previsti per la nuova edilizia rurale al punto a. del presente comma.Per interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso il richiedente si impegna a:

effettuare i miglioramenti ambientali approvati dall'amministrazione comunale;
individuare e destinare agli edifici che mutano la destinazione d'uso un'area di pertinenza prioritariamente individuata ed approvata dal comune.

Garanzia fidejussoria per gli interventi di cui ai punti a. b. c. del presente comma : è obbligatoria la sottoscrizione di una fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di miglioramento ambientale e, nel caso di nuova edificazione, dei miglioramenti fondiari non ancora eseguiti, se hanno determinato il dimensionamento dei nuovi edifici rurali o degli ampliamenti richiesti; Garanzia fidejussoria per gli interventi di cui al punto 61.03 l'idonea garanzia consiste:

per gli annessi ex Art. 41 c. 5 della LRT 1/2005- fideiussione valida per l'intera durata dell'annesso, a copertura dei i costi relativi alla demolizione e rimozione dei materiali fino al conferimento in discarica. La durata determinata dal comune e può essere anche superiore ad un anno ma deve essere inferiore a 5 anni;

per gli annessi ex Art. 41 c. 7 e c. 8 - fideiussione valida per l'intera durata dell'annesso a copertura dei costi relativi alla demolizione e

rimozione dei materiali fino al conferimento in discarica. La durata della fideiussione è pari a quella dell'annesso, in caso di proroga del permesso è prorogata per pari periodo la garanzia fidejussoria. In nessun caso gli annessi di cui al comma 61.03, per le loro caratteristiche di precarietà e temporaneità possono mutare destinazione d'uso, essere ampliati ai sensi della normativa vigente, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato in interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio aziendale, richiesta a qualsiasi titolo e quale che sia la destinazione d'uso di progetto.

Capo II TRASFORMAZIONI E LIMITAZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Art 64

Zone agricole (E1) DEL TERRITORIO APERTO ESTERNE ALLE UTOE

64.01 Il Regolamento Urbanistico riconosce le zone agricole esterne alle UTOE come ambito privilegiato di svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse, in questi territori trova piena attuazione la disciplina per il territorio rurale con i limiti e le specificazioni indicati dal RU, dal PS e dagli strumenti ad esso sovraordinati

Nelle aree pertinenziali degli edifici ed aggregati oggetto di schedatura individuati nell'elab. E. 4, "Schedatura e disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico" valgono le prescrizioni e limitazioni indicate nelle relative schede (Elaborato 4 D- schede di progetto). Tutti i manufatti incongrui ed esteticamente deturpanti vanno demoliti, ancorché legittimamente presenti. E' consentita la loro ricostruzione solo con materiali compatibili col decoro paesaggistico, anche in posizione diversa all'interno del medesimo lotto, purchè non si aumenti la SUL, non vi sia cambio di destinazione d'uso e la soluzione sia paesaggisticamente migliorativa e siano stati realizzati con regolare permesso. I manufatti realizzati senza autorizzazione non possono essere recuperati e vanno demoliti. Sono proibiti gli impianti da motocross e motoristici in genere e quelle attività che non siano coerenti con l'uso agricolo, agriturismo e ludico ricreativo attinente alle zone agricole, ad eccezione di quelle aree espressamente dedicate e perimetrare negli elaborati n. 2 "Assetto urbanistico generale" e n. 3 "Assetto urbanistico di dettaglio zoning".

64.02 Le zone agricole esterne all'UTOE del tipo E1 si articolano come segue:

E1a – ZONE AGRICOLE DEL SISTEMA DELLA AREE NATURALI

E1a1- naturalità

E1a2 - corridoi ecologici

E1b – ZONE AGRICOLE:

E1b1 - Ambito delle aree ad esclusiva funzione agricola

E1b1.a – pianura

E1b1.b – colline plioceniche:

E1b1.c – fascia pedecollinare di pregio:

E1b2 - Ambito delle aree a prevalente funzione agricola

E1b2.a - aree di valorizzazione

E1b2.b – aree periurbane

Sulla base degli obiettivi strategici dettati dalla disciplina dei sistemi funzionali di PS e delle indicazioni derivanti dalla norma relativa ai

subsistemi funzionali la sopraelencata disciplina si applica alle diverse zone con le seguenti limitazioni o prescrizioni e fatto salvo piani di settore o piani attuativi.

64.03 E1.a – Zone agricole del Sistema della aree naturali :

E1a1 - naturalità comprende un territorio con copertura forestale superiore al 80% del totale della superficie del subsistema, i corsi d'acqua, la viabilità rurale ed i sentieri, la maglia edilizia degli appoderamenti sparsi

Funzioni ammissibili

Zone assimilate alle zone a prevalente funzione agricola con limitazioni per la peculiarità dei luoghi :

- agricoltura e attività connesse e agriturismo
- residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede;
- nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61.02 (nuovi annessi agricoli tramite approvazione di PAPMAA da parte di Imprenditori Agricoli Professionali dotati delle superfici fondiari minime).
- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme

Limiti alle trasformazioni

- Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali né la soppressione di quelli esistenti.

Sono ammesse modeste variazioni di tracciato nei limiti della norma generale di salvaguardia dei vecchi percorsi.

- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :
 - a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario
 - b. annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie
- Divieto di realizzare nuove abitazioni rurali con PAPMAA
- [Divieto di realizzare piste da motocross .](#)
- [Divieto di realizzare impianti per la telefonia mobile.](#)

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda. Per gli edifici storicamente documentati e individuati da toponimi, è possibile la ricostruzione e il recupero anche se non schedati.

64.04 E1a2 - CORRIDOI ECOLOGICI:

corrispondono alle "aree di collegamento ecologico funzionale" e comprendono i principali corsi d'acqua, inclusa la vegetazione riparia, ed il loro contesto naturale composto sia da aree boscate che da zone incolte. Rappresenta la maglia di comunicazione ecologica tra i boschi e le aree agricole produttive e le risorse idriche, si caratterizza per la funzione che assume nel contesto territoriale. Zone assimilate alle zone a prevalente funzione agricola con limitazioni per la peculiarità dei luoghi

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse
- interventi di pubblica utilità

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente a quanto previsto nella schedatura e per gli edifici storicamente documentati e individuati da toponimi, anche al fine di valorizzare queste aree di particolare pregio paesaggistico e rimuovere le situazioni di degrado
- interventi di pubblica utilità
- ad eccezione degli interventi pubblici o di pubblica utilità sono ammessi esclusivamente interventi di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme

Limiti alle trasformazioni

- Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali
- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :
 - a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario
 - b. annessi regolarizzati con sanatorie edilizie

E' vietato realizzare nuovi annessi a qualsiasi titolo

E' vietato realizzare nuove abitazioni rurali

Prescrizioni

Non è ammesso il rimboschimento compensativo previsto dalla LRT 39/2000 salvo per gli interventi pubblici o di pubblica utilità

64.05 zone agricole E1.b1 : - Ambito delle aree ad esclusiva funzione agricola

E1.b1.a –pianura

Negli ambiti a esclusiva funzione agricola sono privilegiate le trasformazioni che consentono la valorizzazione delle produzioni agricole di eccellenza del territorio.

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse e agriturismo
- residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede;
- nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61.02 (nuovi edifici rurali tramite approvazione di

PAPMAA).

E' possibile realizzare nuovi annessi e abitazioni rurali con PAPMAA
- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA e RISU di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Limiti alle trasformazioni

- Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali. E' ammesso la modifica e l'adeguamento di quelli esistenti.
- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :
 - a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario
 - b. annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

E1b1.b - colline plioceniche

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse e agriturismo
- residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede o piani di recupero;
- nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61.02 (nuovi edifici rurali tramite approvazione di PAPMAA).

E' possibile realizzare nuovi annessi con PAPMAA

- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA di cui all'art. 13 delle presenti norme

Limiti alle trasformazioni

- Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali. E' ammesso la modifica e l'adeguamento di quelli esistenti
- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :
 - a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario
 - b. annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie
 - Non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali anche con PAPMAA. E ammessa la realizzazione di nuove costruzioni

residenziali solo con il recupero di volumi esistenti previo Piano Attuativo.

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

E1.b1.c- fascia pedecollinare di pregio

Funzioni ammissibili

agricoltura e attività connesse e agriturismo
residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente a quanto previsto nella schedatura anche al fine di valorizzare queste aree di particolare pregio paesaggistico e rimuovere le situazioni di degrado
Limiti alle trasformazioni

- Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali. E' ammesso la modifica e l'adeguamento di quelli esistenti.

- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :

a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario

b. annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie

E' vietato realizzare nuovi annessi a qualsiasi titolo salvo se interrati e in forza di un PMAA.

E' vietato realizzare nuove abitazioni rurali

Prescrizioni

- Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme

64.06

Zone agricole E1.b 2 - Ambito delle aree a PREVALENTE funzione agricola:

Negli ambiti a prevalente funzione agricola sono ammesse le trasformazioni che consentono la valorizzazione del territorio anche tramite attività integrative e compatibili con quelle agricole o, nel caso di aree periurbane, gli interventi che rafforzano il legame città campagna (attività agricole per autoconsumo).

Tali ambiti sono suddivisi:

E1.b2.a - zone di valorizzazione

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse e agriturismo
- residenza stabile o secondaria se compatibile
- attività integrative quali il turismo rurale alle condizioni e negli ambiti indicati dal PS. Si attuano quelle rientranti nella casistica dell'art.10 del presenti norme e del successivo art.67

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede;
- nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61.02 (nuovi edifici rurali tramite approvazione di PAPMAA).

E' possibile realizzare nuovi annessi rurali e nuove abitazioni rurali con PAPMAA

- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA e RISU di cui all'art. 13 delle presenti norme;

Limiti alle trasformazioni

- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nei seguenti casi :
 - a. annessi agricoli realizzati ai sensi della normativa regionale LRT 10/1979, LRT 64/1995, indipendentemente dalla decadenza del vincolo originario
 - b. annessi agricoli regolarizzati con sanatorie edilizie
- Divieto realizzazione piccoli annessi ai sensi dell'art. 61.03.

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda, per gli edifici non schedati i mutamenti possono avvenire secondo le vigenti norme generali del RU e del RE.

Prescrizioni zona da sottoporre a bonifica ambientale

All'interno di questa zona agricola viene perimetrato, in loc. **Villa dei Boschi**, un'area soggetta a bonifica ambientale ai sensi della vigente normativa in materia di rifiuti. In tale area, successivamente agli interventi di bonifica e salvo le più restrittive norme di legge, è ammesso solo il mantenimento a prato naturale escludendo la possibilità di produrre derrate alimentari.

Esclusa l'utilizzazione agricola, l'area potrà essere destinata a parco, bosco o altra funzione, anche produttiva, quale impianti di produzione di energia, compatibile con la bonifica e la salvaguardia paesaggistica dei luoghi.

E1.b2.b zone periurbane

Funzioni ammissibili

Al fine di rafforzare la relazione città campagna si ammette e incentivano forme di gestione agricola anche amatoriale e hobbistica e attività connesse e agriturismo
residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente per le attività sopraelencate e secondo le modalità indicate nelle specifiche schede;
- nuova edilizia rurale secondo i criteri generali di intervento di cui all'art. 60 e all'art. 61 (nuovi edifici rurali tramite approvazione di PAPMAA).

E' possibile la realizzazione di piccoli annessi ai sensi dell'art. 61.03 e 66.05 e 66.06

nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA e RISU di cui all'art. 13 delle presenti norme;

Limiti alle trasformazioni

Non è ammesso il turismo rurale

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

Art 65

Zone agricole (E2) interne alle UTOE

65.01 Le Zone agricole interne alle UTOE, secondo la loro localizzazione, rappresentano un elemento di discontinuità dei tessuti urbani consolidati dell'UTOE o di transizione verso il territorio aperto nelle aree di margine, normalmente caratterizzate da maggiore frammentazione di proprietà o conduzione e da un'agricoltura prevalentemente per autoconsumo o part-time.

I nuovi annessi se ammissibili nelle specifiche di zona e riferibili a tale tipo di attività agricola, saranno realizzati in materiali leggeri, ed avranno le caratteristiche di temporaneità descritte all'art. 61.03 alle condizioni di cui agli artt. 66.05 – 66.07 con le specifiche elencate di seguito per le diverse zone.

Nelle aree pertinenziali degli edifici oggetto di schedatura del patrimonio edilizio comunale (Elaborato 4D schede di progetto).

65.02 **E2.f - aree agricole di frangia** ³⁶ sono di norma le zone più marginali, dell'abitato, talvolta incluse da infrastrutture per la mobilità, in queste zone è ammessa la realizzazione di piccoli annessi per autoconsumo di cui all'art. 61.03 e alle condizioni di cui agli artt. 66.05 – 66.07, limitando al massimo la realizzazione di nuove infrastrutture

privilegiando interventi in cui si effettuano miglioramenti fondiari (MAA, REPA o RIPA).

Funzioni ammissibili

- Agricoltura anche amatoriale e hobbistica
- Agriturismo
- Agricoltura amatoriale e per autoconsumo con la possibilità di recuperare o realizzare piccole strutture precarie
- Residenza stabile e secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

in queste zone è ammessa la realizzazione di piccoli annessi per autoconsumo di cui all' art. 61.03 alle condizioni di cui all'art. 66 limitando al massimo la realizzazione di nuove infrastrutture privilegiando interventi il cui si effettuano miglioramenti fondiari (MAA, REPA o RIPA).

Limiti alle trasformazioni

Divieto di realizzare nuovi annessi e abitazioni rurali con PAPMAA

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

E2.o - aree agricole ortive (urbane e periurbane punto b, comma 3 art64 LR65/14) sono piccole o piccolissime porzioni di territorio, normalmente localizzate in prossimità dell'abitato e di pregio. La realizzazione di nuove strutture agricole è ammessa alle condizioni di cui all'art. 66.07 se non richiede la realizzazione di nuove infrastrutture. Stante le altre limitazioni dimensionali la superficie massima realizzabile in queste zone è pari a 6 mq di s.u.l. , tale da consentire il solo rimessaggio di minute attrezzature.

Funzioni ammissibili

- Agricoltura professionale con divieto di nuove edificazione
- Agriturismo
- Agricoltura amatoriale e per autoconsumo con la possibilità di recuperare o realizzare piccole strutture precarie
- Residenza stabile e secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

La realizzazione di nuove strutture agricole è ammessa se non richiede la realizzazione di nuove infrastrutture. Stante le altre limitazioni dimensionali la superficie massima realizzabile in queste zone è pari a 6 mq di s.u.l. , tale da consentire il solo rimessaggio di minute attrezzature

- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme

Limiti alle trasformazioni

Divieto di realizzare nuovi annessi e abitazioni rurali con PAPMAA

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

65.04 E2.p - aree agricole di pregio (comma 3 punto c, art.64 LR65/14). In queste zone, normalmente caratterizzate da tessuti agrari di pregio o da contesti paesaggistici di particolare rilievo, non è ammessa la realizzazione di nuove strutture agricole temporanee ai sensi dell'art. 61.03.

Funzioni ammissibili

agricoltura e attività connesse e agriturismo anche tramite la riqualificazione delle strutture presenti
residenza stabile o secondaria se compatibile

Interventi ammissibili

- recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente a quanto previsto nella schedatura anche al fine di valorizzare queste aree di particolare pregio paesaggistico e rimuovere le situazioni di degrado
- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Limiti alle trasformazioni

- Divieto di realizzare nuovi tracciati stradali (salvo modifica o ripristino di quelli esistenti)
- Divieto di realizzare nuove abitazioni rurali
- Divieto di realizzare nuovi annessi rurali senza PAMAA
- [Divieto di realizzare allevamenti animali non da pascolo a qualsiasi titolo](#)
- Divieto di modificare la destinazione d'uso di edifici oggetto di sanatoria

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda. Per gli edifici non schedati è ammessa la ricostruzione con spostamento di ubicazione, in RE.ds, RE.af e SE, al solo fine di migliorare la condizione paesaggistica, idrogeologica ed ambientale.

65.05 E2.r - aree agricole di riqualificazione sono aree in cui si evidenzia un disordine dei tessuti legato ad una elevata parcellizzazione della conduzione e alla presenza di materiali incongrui e depositi non autorizzati.

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse anche tramite la riqualificazione delle strutture presenti e con l'obbligo di smantellare prioritariamente gli elementi di degrado entro tre anni dalla data di approvazione del presente RU. Se la proprietà non provvede è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere a bonifica ambientale.

- Campeggio per massimo 100 piazzuole di sosta

Interventi ammissibili

La realizzazione di nuove strutture rurali ai sensi dell'art. 61.03 o di campeggio attrezzato, è ammissibile previa presentazione di un Piano Attuativo dell'area che preveda la rimozione di recinzioni o strutture incongrue. Le strutture esistenti devono essere rimosse e smaltiti i rifiuti ingombranti esistenti nell'area, entro tre anni dall'adempimento di entrata in vigore del presente RU. Prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere presentata documentazione idonea ad evidenziare l'avvenuta e preventiva sistemazione dell'area. E' espressamente vietata la recinzione dell'intera area di proprietà o di conduzione mentre è ammessa la recinzione delle aree ortive. Nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroambientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA e RISU di cui all'art. 13 delle presenti norme

Parametri di riferimento per il PA:

La SF dei singoli lotti agricoli per l'agricoltura amatoriale, non potranno essere inferiori a 1.000 mq. incluse le quote comuni

SUL degli annessi precari non superiore a mq. 6

Struttura del manufatto amovibile in legno su platea di cemento

H interna in gronda max ml. 2.20

Copertura in materiali leggeri (pannelli in rame)

Parcheggi di uso pubblico n. 2 per ogni singolo lotto in aree concentrate in prossimità della viabilità pubblica

Verde di uso pubblico mq. 6 per lotto da individuare in area concentrata

Dovranno essere realizzati a carico dei lottizzanti tutte le infrastrutture ed i servizi necessari pubblici necessari a garantire l'autonomia dell'insediamento.

Per l'area a campeggio non si potranno superare le 100 piazzuole e i servizi relativi saranno commisurati a tale dimensionamento ai sensi della vigente LR 42/2000 e s.m.

Limiti alle trasformazioni

Divieto di realizzare nuovi tracciati stradali se non funzionali al progetto di riqualificazione generale

Divieto di realizzare nuove abitazioni rurali

Divieto di modificare la destinazione d'uso di edifici oggetto di sanatoria o realizzati a qualsiasi titolo

Prescrizioni

Per il patrimonio edilizio esistente oggetto di schedatura i mutamenti di destinazione d'uso e le modalità di recupero sono quelle previste nella scheda

65.06 E2.s - aree agricole destinate alle colture protette in serra

Funzioni ammissibili

- agricoltura e attività connesse riferibili alle colture protette

Interventi ammissibili

La realizzazione di serre per l'esercizio dell'attività agricole in coltura protetta ai sensi dell'art. 61.02 e 66.04 è ammissibile previa presentazione di PAPMAA - le serre ed altre strutture non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso

- nelle lavorazioni agricole e nelle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi gli interventi agroam bientali e paesaggistici di MAA e REPA, RIPA e RISU di cui all'art. 13 delle presenti norme

Limiti alle trasformazioni

Oltre alle serre potranno essere realizzati esclusivamente vani tecnici funzionali alla gestione dell'attività escludendo qualsiasi altro tipo di nuova edificazione anche temporanea

Capo III NUOVA EDIFICAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Art 66 Nuova edificazione nel territorio rurale

66.01 Il presente articolo disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali.

66.02 Nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli secondo quanto previsto dal titolo III della LR n. 1/2005 s.m.i., con i limiti e le condizioni specificate per la seguente casistica:

nuovi edifici rurali ad uso abitativo (art. 73, della LR 65/2014)

nuovi annessi agricoli (Sezione II della LR 65/2014)

nuovi annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale(art. 78, della LR65/2014)

nuovi annessi agricoli per aziende non dotate delle superfici fondiarie minime ovvero eccedenti le capacità produttive del fondo .

e) **manufatti precari (art.70, della LR 65/2014)**

66.03 a) **Condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo**

Le nuove residenze rurali, strumentali alla conduzione del fondo, possono essere proposte dallo IAP nell'ambito della presentazione di un Programma aziendale di miglioramento ambientale. Costituisce condizione essenziale per la realizzazione di una residenza rurale la dimostrazione dell'impegno in azienda di almeno 1728 ore, pari a un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa disponibile (esistente o di programma) Le 1728 ore devono essere riferite in modo prevalente all'attività agricola e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Nelle zone montane o svantaggiate ai sensi delle norme comunitarie, il requisito del tempo lavoro è ridotto alla metà (Reg. CE 1257/99).

Il RE Capo I definisce le caratteristiche dei fabbricati rurali ad uso abitativo.

Si esclude la possibilità di realizzare nuove abitazioni rurali nelle zone agricole specificamente indicate all'art. 64 e nelle zone agricole interne alle UTOE regolate dall'art. 65.

66.04 b) **Condizioni per la costruzione di nuovi annessi agricoli con PAPMAA .**

I nuovi annessi agricoli, strumentali alla conduzione del fondo, saranno previsti nell'ambito della presentazione di un Programma aziendale di miglioramento ambientale.

Per la loro realizzazione, dopo l'approvazione del PAPMAA il richiedente sottoscrive l'Atto d'obbligo o convenzione e fornisce le necessarie garanzie fidejussorie.

I nuovi annessi agricoli autorizzati a seguito di PAPMAA sono autorizzati tramite permesso a costruire e hanno le caratteristiche tecniche e le dimensioni valutate in sede di approvazione del Programma stesso. Le finiture e l'inserimento ambientale degli annessi sono progettati nel rispetto della disciplina paesaggistica di PS.

66.05 c) Condizioni per la realizzazione di nuovi annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale condotti da soggetti diversi dagli IAP.

I soggetti di attività agricole non IAP con superfici superiori alle minime fondiari definite dal regolamento (art. 6 del Regolamento 5/R/2007) possono realizzare nuovi annessi agricoli nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni di PS. Il dimensionamento di tali annessi è riferibile alle esigenze dell'agricoltura amatoriale. L'autorizzazione o permesso a costruire viene rilasciato secondo le procedure vigenti previa sottoscrizione di garanzia fidejussoria allo smantellamento al termine del periodo di utilizzo che può essere, per questa categoria di fabbricati, pluriennale della durata non superiore ad anni cinque.

L'istanza per la realizzazione dei manufatti conterrà:

relazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole, circa le esigenze produttive e una giustificazione del dimensionamento proposto. A tale relazione è allegata la verifica tecnica dell'evoluzione della proprietà tesa ad escludere trasferimenti parziali di fondi agricoli di cui all'art. 63.

elaborati grafici e tecnici circa le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o del manufatto.

elaborati grafici e fotografie che documentino adeguatamente l'inserimento ambientale del manufatto, l'impegno di suolo delle infrastrutture viarie esistenti e di progetto e dell'impiantistica eventualmente necessaria;

impegno alla rimozione al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo da trascrivere.

forme di garanzia prestate per l'impegno di cui al punto d) e g)

verifica di conformità alla LRT 65/14, DPGR 5/R /2007 e disciplina comunale del territorio rurale

La s.u.l. di tali edifici non potrà superare i 40 mq e altezza media non superiore a 2,40 m. Potranno realizzarsi in aggiunta tettoie coperte non tamponate, appoggiate o prolungamento del manufatto principale, purchè non superino il 50% della superficie del manufatto amatoriale autorizzato.

66.06 d) Condizioni per la realizzazione di nuovi annessi agricoli per aziende non dotate delle superfici fondiari minime ovvero eccedenti le capacità produttive del fondo

I nuovi annessi agricoli temporanei eccedenti le capacità produttive del fondo possono essere realizzati da soggetti di attività agricole non

IAP e da imprenditori agricoli la cui impresa in attività ed iscritta alla camera di Commercio, (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco, dell'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori;

con superfici fondiarie inferiori alle minime definite dai commi successivi dal regolamento regionale 5/R/2007 devono comunque essere commisurate alle dimensioni dell'attività dell'azienda.

Per le attività non IAP che non raggiungono le superfici fondiarie minime, con ambito di trasformazione interamente collocato all'esterno delle UTOE e non derivanti da trasferimento parziale di fondi rustici è ammessa esclusivamente la realizzazione di annessi agricoli precari (art.05 e 06 del DPGR 5/R/2007), di durata pari alle necessità produttive con durata massima decennale, con le seguenti caratteristiche:

una tantum per aziende con superficie agricola utilizzata compresa tra 3.000-e 10.000 mq - piccoli annessi in materiali leggeri per un massimo di 15 mq oltre tettoia di mq 8 e, altezza media utile interna non superiore a 2,4 m.

una tantum per aziende di superficie agricola utilizzata pari o superiore a 10.000 mq , piccoli annessi in materiali leggeri per un massimo di 25 mq oltre tettoia di mq 12 e altezza media utile interna non superiore a 2,4 m.

E' ammessa la realizzazione di annessi precari da parte di altri soggetti privati per il mantenimento di equini. Tali annessi saranno dimensionati per il numero degli equini previsti (massimo nove) con 10mq di box ricovero ad equino e altrettanti per il finenile più un locale ricovero finimenti, con un rapporto non inferiore a due equini ogni ettaro di area disponibile.

E' ammessa la realizzazione di annessi precari da parte di altri soggetti privati per cinotecnica amatoriale per non più di sei cani.

I privati possono chiedere di realizzare annessi precari se dispongono di terreni non derivanti da trasferimenti parziali di proprietà di cui all'art. 63.

Tali annessi avranno durata a termine stabilita dall'UT e non superiore a dieci anni.L'istanza per la realizzazione dei manufatti conterrà:

relazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole, circa le esigenze produttive e una giustificazione del dimensionamento proposto. A tale relazione è allegata la verifica tecnica dell'evoluzione della proprietà tesa ad i escludere trasferimenti parziali di fondi agricoli di cui all'art. 63;

elaborati grafici e tecnici circa le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o del manufatto [di cui al comma 2, art.6 del DPRG 5/R/2007](#);

Elaborati grafici e fotografie che documentino adeguatamente l'inserimento ambientale del manufatto, l'impegno di suolo delle infrastrutture viarie esistenti e di progetto e dell'impiantistica eventualmente necessaria;

impegno alla rimozione al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo da trascrivere;

forme di garanzia prestate per l'impegno di cui al punto d) e g)

verifica di conformità alla LRT 65/2014, DPGR 5/R /2007 e disciplina comunale del territorio rurale.

66.07 e) Manufatti precari e serre temporanee sono ammessi limitatamente alle zone ortive interne all'UTOE con SUL pari o inferiore a 6 mq

Art 67

Nuova edificazione e recupero di edifici rurali destinati a turismo rurale

67.01 Nelle zone a prevalente funzione agricola, all'interno degli ambiti identificati nella presente normativa, coerentemente alle previsioni localizzative e quantitative individuate dal Piano Strutturale ⁽³⁷⁾, è consentita la realizzazione di nuovi edifici ed il recupero di edifici rurali finalizzati al Turismo Rurale ovvero a funzioni integrate con settori produttivi, con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali secondo quanto previsto dal c. 1 art. 39, titolo III della LR n. 1/2005 s.m.i..

67.02 Tali interventi potranno essere effettuati attraverso l'attuazione di Piani Attuativi, solo se compatibili con le funzioni e le destinazioni previste dal c. 1 art. 39, titolo III della LR n. 1/2005 s.m.i., e, nel caso di nuovi volumi, alla condizione che siano realizzati in continuità organica con l'insediamenti esistenti e che sia effettuato un processo di valutazione in conformità a quanto previsto dall'art. 11 della LR 1/2005 smi e dal relativo Regolamento di Attuazione (38), la quale dovrà dimostrare la compatibilità delle trasformazione previste in relazione alle risorse essenziali presenti nell'area. Nel rispetto del dimensionamento massimo definito dal Piano Strutturale per ogni singola area il Regolamento Urbanistico specifica in dettaglio i parametri edilizi ed urbanistici riferiti ai singoli interventi, le condizioni

37 art.30 delle Norme Attuative del PS comunale
38 DPGR 09.02.2007, n. 4/R

tipologiche e morfologiche dei nuovi volumi al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale e paesaggistico.

In generale le nuove costruzioni e/o ricostruzioni o recupero di edifici rurali finalizzati al turismo rurale dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni rispettando le procedure e le specifiche direttive generali:

a. interventi, sempre consentiti con **modalità diretta**, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento, come da Art. 11, con le limitazioni relative alle "SCHEDE PROGETTUALI: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI" di cui all'elaborato E. 5.b del RU quando trattasi di edifici schedati:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RR Restauro e risanamento conservativo

RE Ristrutturazione edilizia

RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici

RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione

Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

MU Mutamento di destinazione d'uso purchè non finalizzata al Turismo Rurale

DE Demolizioni di edifici o di manufatti

Pi Parcheggi interrati privati

b. interventi consentiti con modalità d'**intervento urbanistico preventivo** (Piano di Recupero o PA esteso all'intera area pertinenziale), come specificatamente previste nelle singole SCHEDE PROGETTUALI⁽³⁹⁾ le seguenti tipologie di intervento:

MU Mutamento di destinazione d'uso finalizzata al Turismo Rurale

NE Nuova edificazione

RU Ristrutturazione urbanistica

SE Sostituzione edilizia

Le destinazioni d'uso ammesse e le limitazioni quantitative sugli edifici e nelle **aree pertinenti incluse nella schedatura** di progetto sono le seguenti:

U1/2 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000.Turismo diffuso.

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita dei prodotti agricoli

U3/2 Terziario limitatamente a uffici e servizi per l'agricoltura

U5/3 Depositi e magazzini

U6/1 Abitazioni agricole

U6/2 Impianti aziendali e attrezzature per la produzione agricola:
Cantine aziendali

³⁹ "SCHEDE PROGETTUALI : definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni" di cui all'elaborato E. 4D del RU

Frantoi aziendali

Caseifici aziendali

U6/5 Strutture agrituristiche

U6/6 Strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani **40** incluso strutture ricettive alberghiere (art. 26 e 27 della LR 42/2000 e s.m.)

U7/1 limitatamente a centri benessere

U8 Attrezzature integrative e di servizio alla residenza e/o alle strutture turistico-ricettivo, da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici, quali: pergolati e/o gazebo, piscine e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati, autorimesse etc.

l'ambito di applicazione del Piano di Recupero o Piano Attuativo corrisponde all'area pertinenziale individuata dalla schedatura del Patrimonio Edilizio Comunale di cui all'elaborato grafico 4 del R.U., o in aree espressamente indicate nelle tavole del presente RU. Tale limite è derogabile solo dall'Amministrazione Comunale per necessità pubbliche e opportunità realizzative; tali aree sono parificate a tutti gli effetti alle zone di recupero⁴¹ di cui all'art. 27 della L 457/78

il Piano di Recupero o Piano Attuativo dovrà comprendere anche il progetto di sistemazione ambientale e paesaggistica dell'intera area di pertinenza, il recupero del degrado fisico, igienico, socioeconomico, paesaggistico ed ambientale. Il Piano dovrà contenere uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica articolato in una fase conoscitiva comprendente sia le analisi ambientali (caratteristiche vegetazionali, qualità e quantità delle acque superficiali, caratteristiche geologiche, idrologiche e pedologiche, rete viaria, emergenze paesaggistiche, analisi visuale dai punti emergenti e lungo le percorrenze) sia l'insieme delle proposte di trasformazione (mantenimento o nuovo impianto di colture agrarie e sistemazioni idraulico agrarie, opere di drenaggio, rettifiche eventuali dei tratti dissestati della rete viaria, nuovo assetto paesaggistico rapportato con quello esistente) nel rispetto delle limitazioni imposte dal PS (invarianti e preesistenze) e del PTCP (mantenimento e miglioramento della maglia agraria) e dal PIT. Dovrà essere redatta una Valutazione Integrata.

Garanzie, il turismo rurale è per sua natura un'attività integrativa di quella agricola, pertanto col Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale si proporranno, oltre al mantenimento in produzione delle superfici agricole e una sufficiente dotazione di strutture necessarie a tale scopo, specifici impegni per una gestione unitaria dell'attività agricola e di quella turistico ricettiva. Tali impegni saranno garantiti tramite atto unilaterale d'obbligo che conterrà anche il vincolo di indivisibilità del complesso aziendale.

Direttive generali per la localizzazione e realizzazione degli interventi

⁴⁰ Come previste dal c. 2, dall'art. 39 Capo III Titolo IV della LRT n. 1/2005: "

i nuovi volumi dovranno essere localizzati all'interno delle aree di pertinenza identificate SCHEDA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE LIMITAZIONI di cui all'elaborato 4D del Regolamento Urbanistico; non è ammessa la localizzazione di nuovi edifici o trasferimento di volumi (ristrutturazione urbanistica) in aree isolate, prive di permanenze storiche edificate o esterne alle aree di pertinenza individuate nell'elaborato grafico 4A del RU, essi dovranno essere progettati in continuità organica con le permanenze storiche edificate esistenti nel rispetto dello schema di aggregazione insediativo tipico degli aggregati rurali;

fatto salve altre limitazioni, anche sugli edifici non schedati sono consentite le seguenti attività:

sugli edifici con destinazione a prevalente uso residenziale (ex case coloniche), potranno essere previsti interventi ristrutturazione edilizia con frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti solo se verrà dimostrato che le opere di trasformazione edilizia non determinino alterazioni irreversibili agli elementi costituenti il reticolo strutturale storica interno dell'edificio o all'imposta dei solai, nonché la demolizione completa delle strutture verticali interne o l'inserimento di nuove aperture non coerenti con i caratteri architettonici dei fronti;

gli originari locali di servizio (ex stalle e granai) potranno essere riutilizzati ai fini residenziali solo se le opere di trasformazione non comportino modifiche irreversibili alle originarie caratteristiche tipologiche interne dei singoli locali, a tale fine dovrà essere garantito il mantenimento di archi a vista, di solai in legno, delle finestre o delle aperture originarie;

in generale per le nuove unità immobiliari ad uso residenziale (nuovi edifici, recupero e ristrutturazioni di volumi o frazionamenti di unità immobiliari esistenti) non potranno avere una superficie utile interna (SUI) inferiore a mq. 75 .

In caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di annessi agricoli isolati, anche non schedati, con volume pari o superiore a mc. 250 ed inferiore a mc. 600, sarà consentito il cambio alla destinazione d'uso, alle condizione che siano rispettate le prescrizioni generali sopra riportate;

in caso di recupero e riconversione funzionale di stalle e/o annessi agricoli di grandi dimensioni ovvero con un volume superiore a 600 mc. (ex capannoni prefabbricati per allevamenti intensivi, fienili e grandi fienili di recente costruzione) non più utilizzati ai fini agricoli, potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso del tipo residenziale e/o di turismo rurale, salvo specifiche prescrizioni dettate dal PS per i singoli ambiti (A2.19).

Le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche , dovrà essere subordinata alla risoluzioni delle problematiche legate all'approvvigionamento idrico, energetico ed allo smaltimento delle acque reflue ed all'obbligo di acquisizione, come stabilito dal RE vigente.

67.04 Il regolamento Urbanistico, in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale vigente, individua all'interno delle zone a prevalente funzione agricola (SF2.A2 – art. 30 delle NTA del Piano Strutturale vigente) gli insediamenti rurali su cui è possibile attuare interventi finalizzati a promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio come previsto dal 1° comma dell'art. 39 della LR n. 1/2005 ovvero destinate al turismo rurale, definisce i relativi parametri e limiti alle trasformazioni e individua le seguenti casistiche:

DENOMINAZIONE AREA ALL'INTERNO DEL PIANO STRUTTURALE ELAB. N.	ART. 30 DELLE NORME DEL PS DIMENSIONAMENTO MASSIMO CONSENTITO (IN AGGIUNTA ALL'OFFERTA RICETTIVA ATTUALE)
A2.13 - PEDECOLLINARE DI MODANELLA	RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA VOLUME ESISTENTE POSTI LETTO N. 30

Podere Montino Foenna - Scheda n. 215

variante urbanistica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/09/2002, in attuazione dei PRUSST Terre Senesi.

DESCRIZIONE :

L'area è caratterizzata dalla presenza di un insieme di edifici di cui alcuni di origine storica accanto ai quali, in tempi recenti, sono stati eretti capannoni di notevoli dimensioni. Il complesso in generale versa in cattivo stato di manutenzione con gli immobili e l'area di pertinenza lasciati in abbandono. Elemento caratterizzante il complesso poderale è la presenza di un portale in pietra e mattoni, di notevole fattura, che un tempo presumibilmente sorgeva in corrispondenza della strada di accesso mentre oggi, dato lo spostamento del tracciato stradale suddetto, si trova isolato all'interno di un'area coltivata. Il complesso poderale di origine storica è costituito da una colinica e da una serie di altri immobili, con funzione originaria di annesso, articolati in modo da formare una corte centrale chiusa in parte anche da un muro di cinta.

OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:

Gli obiettivi principali della presente disciplina sono i seguenti: mantenere la presenza umana a presidio dell'ambiente, e tutelare l'attività agricola ed i caratteri del paesaggio agrario; garantire una riqualificazione ambientale ed un recupero funzionale del sito parzialmente degradato.

MODALITÀ D'INTERVENTO:

Intervento preventivo mediante PdiR esteso a tutto il perimetro dell'area pertinenziale individuata nella schedatura del patrimonio edilizio comunale alla scheda n. 215.

INTERVENTI AMMESSI

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO, sul patrimonio edilizio esistente salvo limitazioni e prescrizioni previste nella scheda n. 215 sui singoli edifici :

- MO** Manutenzione ordinaria
- MS** Manutenzione straordinaria
- RR** Restauro e risanamento conservativo
- RE** Ristrutturazione edilizia
- RE.dr** Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici
- RE.ds** Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione
- Sba** Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- MU** Mutamento di destinazione limitatamente alle categorie previste dalla presente scheda norma
- Mp** Manufatti a servizio della residenza e dell'ospitalità anche in zone agricole (agriturismo e turismo rurale)
- Up** Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria
- Pi** Parcheggi privati e standard: a raso e/o interrati come localizzati dalle presenti norme e nelle percentuali definite dall'art. 31 e 32

INTERVENTO EDILIZIO PREVENTIVO, ovvero Piano Attuativo esteso all'area pertinenziale identificata dal RU nella scheda n. 215, ai sensi dell'art.

VOLUME MASSIMO
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:

42 della LR 1/2005 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale esteso all'intera Azienda)

Recupero del solo volume esistente
uno da destinare a funzioni di servizio e/o integrative
Non superiore a quello degli edifici esistenti
In generale sono ammessi tutti gli usi finalizzati alla valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone.
In specifico:
U4/1 A LR 42/2000, art. 26. Alberghi
U4/2 M LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere
U4/3 A Centri congressuali
U6/5 Strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali quali: turismo rurale ecosostenuto, sia a scopo di conoscenza che a scopo sperimentale, con attività convegnistiche, laboratori sperimentali/dimostrativi e centri formazione su sviluppo sostenibile e sviluppo di energia da fonti rinnovabili, relative strutture per l'ospitalità dei partecipanti ai corsi, seminari o Master - **M**
U8 Attrezzature integrative e di servizio alla residenza e/o alle strutture turistico-ricettivo, da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici, quali: pergolati e/o gazebo, piscine e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati, autorimesse etc., spazi all'aperto organizzati per rappresentazioni culturali e teatrali.

Prescrizioni particolari

Intervento consentito solo con Piano di Recupero, obbligo della conservazione del paesaggio agrario e delle caratteristiche minori (muretti, filari, ecc.) conservazione del podere principale.

DENOMINAZIONE AREA ALL'INTERNO DEL PIANO STRUTTURALE ELAB. N.	ART. 30 DELLE NORME DEL PS DIMENSIONAMENTO MASSIMO CONSENTITO (IN AGGIUNTA ALL'OFFERTA RICETTIVA ATTUALE)
A2.16 - COLLINE DI ONNINA	NUOVO VOLUME MC. 4.200

Camporlecchio - Scheda n. 221

DESCRIZIONE :	<p>Complesso ex-poderale localizzato in posizione sommitale lungo la dorsale della collina e recentemente ristrutturato secondo il progetto del Prof. Paolo Portoghesi, che ha interessato anche la riorganizzazione ambientale degli spazi aperti costituenti il resede e quelli agricoli delle immediate vicinanze.</p> <p>I primi documenti rintracciati sull'esistenza dell'antico podere risalgono 1525 come riportato dal Prof. G. Pini in "Casolari della Campagna Senese" : <i>Andrea Pinocci è registrato come proprietario di uno podere posto a Caporlecchio a para due di buoi semina ell'anno st.72 è il secondo podere della corte sia per l'ampiezza della base fiscale, sia per la superficie del seminativo</i>".</p> <p>Il complesso rurale di Camporlecchio è identificato nella cartografia storica del Catasto Leopoldino del 1819 e del Catasto Italiano del 1890 (circa), in entrambe le "canapine" è possibile riscontrare il numero degli edifici esistenti e la loro collocazione, la viabilità poderale e l'uso del suolo a tale data.</p> <p>Dal 1800 ad oggi lo stato dei luoghi è sostanzialmente cambiato, oltre agli interventi di ristrutturazione e riconversione funzionale degli edifici esistenti il borgo viene utilizzato come Centro di Formazione che opera sia nel comparto agricolo che in quello dello Sviluppo Sostenibile in particolare nei settori dello: Sviluppo di energia da Fonti Rinnovabili; Progetti di Risparmio Energetico; Progetti di intervento per la Sostenibilità Sociale e Ambientale; Formazione Manageriale.</p> <p>Tra gli edifici scomparsi si evidenzia la vecchia Pieve posta originariamente sulla strada prima di giungere agli edifici poderali di Camporlecchio (evidenziata nelle planimetrie del Catasto Leopoldino e Italiano), Pieve crollata negli anni 50 ma tutt'ora nella memoria degli abitanti del luogo.</p>
OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:	<p>Gli obiettivi principali della presente disciplina sono i seguenti: mantenere la presenza umana a presidio dell'ambiente, e tutelare l'attività agricola ed i caratteri del paesaggio agrario; garantire una riqualificazione ambientale ed un recupero funzionale del complesso poderale esistente sviluppo delle attività di turismo rurale interessato ad insediamenti ecosostenuti, sia a scopo di conoscenza che a scopo sperimentale dell'Azienda Agricola che opera anche nel settore dello sviluppo di energia da fonti rinnovabili, nel settore della progettazione per la sostenibilità e nel settore della formazione ed intende incrementare l'attuale "Centro Nazionale Sperimentale di Formazione" per lo Sviluppo Sostenibile. Per rendere possibile questo sviluppo, e per procedere</p>

	<p>con le attuali attività di formazione l'Azienda Agricola deve essere in grado di fornire ospitalità ai partecipanti ai corsi, seminari o Master che già oggi si svolgono presso l'Azienda e che nel nuovo impegno della società di gestione si amplieranno notevolmente.</p> <p>tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa</p> <p>soddisfazione del criterio progettuale contemplando tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati</p> <p>ripristinare e ricostruire le preesistenze storiche rintracciabili: tracciati dell'antica viabilità rurale, antica pieve rurale come identificata nella cartografia del catasto Leopoldino.</p>
<p>CRITERI D'INTERVENTO:</p>	<p>Ai sensi dell'art. 23 del PIT e come previsto dall'art. 30 del PS comunale vigente nell'ambito A2.16, sono consentiti nuovi impegni di suolo ad usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali.</p> <p>Per un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi e per verificare, ai vari livelli progettuali la fattibilità ambientale delle trasformazioni e la compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio dovrà essere predisposto, nella in fase di elaborazione del piano urbanistico preventivo (PdUR), la "VALUTAZIONE INTEGRATA"⁴² art. 11 della LR n.1/2005 smi e la "VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E SUL PAESAGGIO"⁴³ e, nel caso in cui l'area è soggetta a vincoli paesaggistici (ex L 1497/39 sostituita dal D. Lgs. N. 45/2004 art. 2, c.3 e art. 134), nella fase di progettazione esecutiva dovrà essere predisposta (contestualmente alla pratica autorizzativa edilizia) la RELAZIONE PAESAGGISTICA⁴⁴ salvo l'elaborazione di ulteriori e diverse valutazioni ambientali prescritte da norme e regolamenti in vigore.</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI</p>	<p><u>INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO, sul patrimonio edilizio esistente salvo limitazioni e prescrizioni previste nella scheda n. 221 sui singoli edifici :</u></p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche MU Mutamento di destinazione limitatamente alle categorie previste dalla presente scheda norma</p> <p>Mp Manufatti a servizio della residenza e dell'ospitalità anche in zone agricole (agriturismo, turismo rurale e strutture ricettive) Up Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria Pi Parcheggi privati e standard: a raso e/o interrati nelle percentuali definite dall'art. 31 e 32</p> <p><u>INTERVENTO EDILIZIO PREVENTIVO</u>, ovvero Piano Attuativo esteso all'area pertinenziale identificata dal RU nella scheda n. 221, ai sensi dell'art. 42 della LR 1/2005 (Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale esteso all'intera Azienda)</p> <p>NE Nuova edificazione destinata alla realizzazione di strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali oltre ai volumi destinati all'attività agricola nelle quantità e dimensioni previste dal PMAA e dalla convenzione stipulata con il Comune di Rapolano Terme</p>
<p>USI AMMESSI - CARICHI URBANISTICI:</p>	<p>In generale sono ammessi tutti gli usi finalizzati alla valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone.</p> <p>In specifico :</p> <p>U4/1 A LR 42/2000, art. 26. Alberghi U4/2 M LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere U4/3 A Centri congressuali U6/5 Strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali quali: turismo rurale ecosostenuto, sia a scopo di conoscenza che a scopo sperimentale, con attività convegnistiche, laboratori sperimentali/dimostrativi e centri formazione su sviluppo sostenibile e sviluppo di energia da fonti rinnovabili, relative strutture per l'ospitalità dei partecipanti ai corsi, seminari o Master - M U8 Attrezzature integrative e di servizio alla residenza e/o alle strutture turistico-ricettivo, da localizzare nelle aree pertinenziali degli edifici, quali: pergolati e/o gazebo, piscine e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati, autorimesse etc., spazi all'aperto organizzati per rappresentazioni culturali e teatrali.</p> <p>Nei piani interrati o seminterrati potranno essere previsti i seguenti usi di servizio e/o integrativi: parcheggi, rimesse mezzi agricoli, magazzini per prodotti agricoli, impianti tecnologici e di servizio, enoteca con commercializzazione e degustazione prodotti agricoli locali, aree attrezzate per il benessere ed il relax (vedi le prescrizioni particolari definite al successivo punto: PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI)</p>
<p>V MASSIMO IN AMPLIAMENTO AL VOLUME ESISTENTE</p>	<p>Nuovo volume destinato a turismo rurale e strutture ricettive integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali con un massimo di volume di mc. 4.200</p> <p>Ricostruzione dell'antica PIEVE RURALE rintracciata nella cartografia storica del catasto Leopoldino e Italiano, come da localizzazione cartografica a condizione che sia ricostruita</p>

42 comma 2, art. 2 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/R

43 lettera g, comma 5, art. 9 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R

44 Relazione Paesaggistica, art. 1 del DPCM 12.12.2005 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed in particolare l'art. 146, comma 3.

	<p>secondo le caratteristiche tipologiche e planovolumetriche originarie e sia destinata ad uso di servizio alla struttura ricettiva (accettazione e informazioni turistiche aziendali e del territorio)</p> <p>Volumi destinati all'attività agricola in aggiunta a quelle previste per il turismo rurale nelle quantità e dimensioni previste dal PMAA e dalla convenzione stipulata con il Comune di Rapolano Terme in 07.04.2003 n. rep. 1224, in coerenza con lo svolgimento delle attività agricole aziendali da riorganizzare nell'ambito dell'area di pertinenza</p>
PIANI INTERRATI/SEMINTERRATI	<p>Un piano interrato o seminterrato se realizzato sotto al perimetro del nuovo edificio ricettivo da destinare a funzioni di servizio e/o integrative al turismo rurale, quali impianti tecnologici, piscina coperta e spazi attrezzati per il benessere (fitness e wellness)</p> <p>Due piani seminterrati, se realizzati fuori dal perimetro del nuovo edificio destinato a turismo rurale, da localizzare in un nuovo edificio addossato all'attuale muro in c.a. (area attualmente destinata a parcheggio posto a quota inferiore rispetto al podere) a contenimento del dislivello sul lato est dell'attuale piazzetta lungo la strada di servizio ai parcheggi, da destinare a funzioni di servizio quali enoteca, spazi per degustazione e commercializzazione prodotti agricoli e/o integrative quali autorimessa, rimessa mezzi e prodotti agricoli, impianti tecnologici etc. come previsto dal PMAA e dalla convenzione stipulata con il Comune di Rapolano Terme in 07.04.2003 n. rep. 1224</p>
NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA	<p>Nuovo edificio destinato a turismo rurale e attività integrate: due piani fuori terra con caratteristiche tipologiche simili a quelle degli edifici esistenti</p>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Il nuovo edificio destinato a turismo rurale U6 o strutture ricettive U4 dovrà essere realizzato possibilmente sul lato nord del reseed in modo da formare con il complesso esistente una sorta di piazza centrale; dovrà essere mantenuta la strada di crinale che originariamente traversava da sud a nord l'antico appoderamento</p> <p>Tale ampliamento dovrà essere progettato rispettando i caratteri architettonico formali del complesso esistente, utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi.</p> <p>Le finiture dei fronti dovranno essere realizzate in pietra e/o mattoni tipo " faccia vista" in coerenza con gli edifici esistenti.</p> <p>In specifico è prescritto quanto segue:</p> <p>il progetto dovrà rispondere a criteri di omogeneità architettonica e tipologico-formale in modo da creare con il nucleo esistente ed i luoghi consolidati un insieme aggregativo armonioso sia per soluzioni formali che planivolumetriche, utilizzando soluzioni d'insieme rispondenti a forme tipologiche tipiche della ruralità locale;</p> <p>la previsione di spazi collettivi di relazione adeguati e coerenti con le funzioni e destinazioni consentite ma organiche ai caratteri di ruralità del luogo evitando la suddivisione degli spazi ;</p> <p>il recupero e la conservazione degli elementi morfologici esistenti , il ripristino di eventuali segni storici perduti se testimoniati da documentazioni e cartografie ufficiali (tabernacoli, antica pieve rurale, tracce di antichi percorsi);</p> <p>siano utilizzate le tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'art. 145 della LR 1/2005</p> <p>All'interno dell'area pertinenziale dovranno essere rimosse le condizioni di incoerenza ambientale proponendo una nuova riconfigurazione della maglia agraria e dell'assetto culturale più coerente con i caratteri di ruralità dei luoghi.</p> <p>In specifico:</p> <p>riconfigurazione delle aree di pertinenza degli edifici in relazione alle caratteristiche storico-tipologiche del luogo;</p> <p>riconfigurazione ambientale, paesaggistica e morfologica;</p> <p>impianti ed attrezzature connesse ed integrative all'attività di turismo rurale spazi attrezzati all'aperto per spettacoli culturali e iniziative promozionali.</p> <p>Si dovranno ricreare quelle condizioni ambientali di passaggio tra le aree rurali intensamente coltivate e le aree pertinenziali a maglia fitta con uso di terrazzamenti e specie arboree coerenti con gli insediamenti rurali quali oliveti, frutteti misti a vigne su palo vivo, piccole aree ortive e piante officinali.</p> <p>Dovranno essere garantiti gli standard a parcheggio nella misura prevista dall'art. 31 delle NTA del RU da realizzarsi possibilmente in zone interrate o in alternativa a raso in posizione opportunamente schermata zona a valle del lato nord-est del nucleo.</p> <p>L'accesso meccanizzato ai parcheggi ed alle aree di sosta dovrà essere previsto utilizzando i tracciati viari esistenti.</p> <p>Il nuovo edificio dovrà rispondere ai criteri dell'edilizia sostenibile (o bioedilizia o bioarchitettura o architettura bioclimatica, secondo le differenti espressioni attualmente in uso) ossia dovrà presentare requisiti tecnici che garantiscano l'impiego di materiali e di tecniche che consentono il risparmio energetico; l'uso di materiali non inquinanti e non nocive per la salute dell'uomo e riciclabili; il risparmio idrico; il risparmio energetico; la minimizzazione degli impatti ambientali anche in fase di cantiere; la minimizzazione dell'impiego di risorse naturali per la costruzione e gestione. L'involucro edilizio dovrà essere progettato in modo da assumere il più possibile le caratteristiche di edificio passivo. Per perseguire gli obiettivi di sostenibilità, per l'involucro edilizio, sono sicuramente da preferire materiali di origine naturale, eco-compatibili, rinnovabili e senza problemi di disponibilità. I materiali locali della zona sono l'ideale, in modo da evitare il notevole impatto causato del trasporto per lunghe distanze, consentendo anche un basso livello di emissioni di CO2 associate al trasporto e la posa in opera.</p> <p>Sarebbe opportuno scartare anche materiali che implicano problemi ecologici di produzione, come ad esempio i materiali di origine sintetica derivati dal petrolio, data l'alta incidenza ecologica.</p> <p>Nel nuovo edificio dovrà prevedersi l'uso di fonti energetiche alternative per coprire i fabbisogni energetici.</p> <p>Per quanto riguarda le soluzioni impiantistiche da adottare, sono da privilegiare il solare termico, il fotovoltaico, le caldaie a biomassa per il riscaldamento (con fancoils o con pavimenti radianti). Sarà anche da vagliare – per integrare il fabbisogno energetico – l'impiego di SONDE GEOTERMICHE. Altre soluzioni prevedono l'uso di sonde orizzontali.</p> <p>Dovranno inoltre essere adottati accorgimenti per il risparmio energetico e per migliorare l'efficienza degli impianti programmando un utilizzo consapevole:</p> <p>cisterna di raccolta dell'acqua;</p> <p>recuperatori di calore;</p> <p>regolazioni dei sistemi di emissione e distribuzione dell'impianto termico (es. valvole termostatiche, termostati a zona e contabilizzatori di calore);</p> <p>lampade ed utilizzatori ad alta efficienza e bassi consumi, sensori di presenza/assenza nelle stanze;</p> <p>impianto di fito-depurazione o sub-irrigazione per il trattamento delle acque a valle delle fosse</p>

settiche, se compatibile con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI PER LE AREE AGRICOLE ESTERNE ALLE AREE PERTINENZIALI:
I terreni agricoli esterni all'area pertinenziale attualmente destinati ad impianto di arboricoltura da legno dovranno essere riconvertiti con sistemazione tradizionale (promiscuo) ed eventualmente integrata con fruttiferi o brevi filari di vite.

Art. 68

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

68.01 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola che non richiedono la presentazione di un PAPMAA.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, salve le più restrittive limitazioni di cui alle presenti norme ed all'elaborato della schedatura del patrimonio edilizio comunale, possono essere richieste da imprenditori agricoli anche non IAP, le seguenti tipologie di intervento :

a) [tutti gli interventi previsti all'art.71 della l.r. 65/2014](#)

b) la ristrutturazione edilizia, ivi compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito;

c) la sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui alla LRT 1/2005 art. 78, comma 1, lettera h);

d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

e) gli interventi per la realizzazione di attrezzature ricreative e sportive compatibili con l'ambiente agricolo, necessarie per completare l'offerta agrituristica, quali equitazione, giochi su prato, percorsi di vita e ginnici, aree di sosta, senza modifiche idrogeologiche del suolo o alterazioni ambientali, come disciplinato all'art.10.

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

e) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli. comunque entro i limiti dimensionali, se inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio del comune; tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative

68.02 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola inclusi gli ampliamenti, che richiedono la presentazione di un PAPMAA

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola , salve le più restrittive limitazioni di cui alle presenti norme ed all'elaborato della schedatura del patrimonio edilizio comunale, sono consentiti, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime:

- a) ristrutturazioni urbanistiche;
- b) trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici non riconducibili alle fattispecie di cui al comma 68.01;
- c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente previste [dall'art.72 della LR 65/2014](#).

Capo IV RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.69 **Disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone territoriali omogenee del tipo E** ⁴⁵

69.01 Il presente articolo norma gli edifici esistenti posti nelle zone agricole (E), esterni e/o interni alle UTOE, in relazione alle politiche di RU volte ad individuare le specificità dei diversi luoghi con l'obiettivo di poter conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio-storico esistente. A tale scopo il RU classifica gli edifici esistenti di pregio, al fine di normarne il recupero e l'uso civile. Gli edifici esistenti di pregio all'interno delle zone di tipo E, sono individuati nell'elaborato 4A "ELABORATO CON IDENTIFICAZIONE CARTOGRAFICA DEGLI EDIFICI RILEVATI" ed elaborato 4C - SCHEDA DI RILIEVO con le specifiche definite nell'elaborato E.4D "SCHEDE PROGETTUALI : DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI" con opportuna simbologia e così articolati⁴⁶:

Edifici, nuclei e complessi rurali senza particolare valore, con destinazione:

rurali abitativi e annessi
rurali abbandonati dall'agricoltura
residenziali non connessi con l'attività agricola
commerciali e produttivi aziendali ed altre destinazioni comunque connesse all'uso rurale.

Art.70 **Criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E**

45 Art. 2 del DE n.1444/1968

46 Riferimento alla schedatura del patrimonio edilizio esistente

70.01 Il RU specifica gli interventi e le trasformazioni ammesse su tutto il patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone territoriali omogenee del tipo E del territorio comunale, sia questo puntualmente individuato nell'elaborato E.4D "SCHEDE PROGETTUALI" e oggetto di specifica normativa⁴⁷, che per quello non rilevato nella schedatura sul quale sono comunque definiti i livelli di trasformabilità. Da tali limitazioni sono fatti salvi i progetti, i piani ed i programmi approvati antecedentemente all'entrata in vigore del presente RU ed ingenerati da impegni già assunti dalla pubblica amministrazione mediante approvazione di P.A. e/o PMAAA con convenzioni stipulate e/o per le diverse previsioni inerenti destinazioni d'uso ed interventi ammessi così come definiti puntualmente nelle SCHEDE PROGETTUALI ⁴⁸ e/o nella specifica ed allega norma per il TURISMO RURALE di cui alla casistica individuata al precedente articolo 67 "Nuova edificazione e recupero di edifici rurali destinati a turismo rurale".

70.02 Le procedure di intervento generalmente si attuano con modalità diretta salvo la prescrizione di procedere attraverso l'attuazione di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata ove indicato puntualmente sulle singole "SCHEDE PROGETTUALI : DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI" di cui all'elaborato E.4D del RU. Le aree pertinentziali su cui il RU prevede interventi di trasformazione mediante attuazione di Piani di Recupero⁴⁹ sono parificate alle zone di recupero⁵⁰ di cui all'art. 27 della L. n° 457/1978.

70.03 Gli interventi dovranno tendere:

alla riqualificazione ambientale delle aree e del contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi;

al recupero degli elementi architettonico tipologici di ruralità degli edifici;

alla demolizione degli elementi incongrui e decontestualizzati ambientalmente, con o senza ricostruzione, in modo da migliorare qualità e la funzionalità degli edifici ed a eliminare gli elementi deturpanti dal punto di vista panoramico; tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con gli edifici circostanti e compatibilmente alle caratteristiche ambientali dei luoghi;

al miglioramento e l'adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari;

alla recupero ed alla riqualificazione funzionale di edifici e complessi esistenti.

All'inserimento di impianti di risparmio energetico e idrico.

70.04 Posto che gli interventi ammessi sugli edifici e nelle aree pertinentziali incluse nella schedatura del patrimonio edilizio sono definiti in rapporto alla classificazione tipologica e di valore ed alle destinazioni d'uso

47 "SCHEDE PROGETTUALI : definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni" di cui all'elaborato E.4D del RU

48 c.s.

49 art. 28 della L. n. 457/1978

50 art. 27 della L. n. 457/1978

compatibili subordinate al rispetto delle condizioni di cui alle “**SCHEDE PROGETTUALI: definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni**” di cui all’elaborato E.4D del RU, l’utilizzazione o riutilizzo degli edifici rurali – ove compatibile con le suddette disposizioni – è consentita con le prescrizioni che seguono:

a. gli interventi, sempre consentiti con **modalità diretta**, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipologie d’intervento, come da Art. 12, con le limitazioni relative alle “SCHEDE PROGETTUALI: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI” di cui all’elaborato E.4D del RU:

MO Manutenzione ordinaria

MS Manutenzione straordinaria

RR Restauro e risanamento conservativo

RE Ristrutturazione edilizia

RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici

RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione

RE.af Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali

SE Sostituzione edilizia

Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche

MU Mutamento di destinazione d’uso

DE Demolizioni di edifici o di manufatti

Pi Parcheggi interrati privati

b. Saranno consentite, con modalità **d’intervento urbanistico preventivo** (Piano di Recupero esteso all’intera area pertinenziale), se specificatamente previste nelle singole SCHEDE PROGETTUALI⁵¹ le seguenti tipologie di intervento:

RU Ristrutturazione urbanistica

70.05 Le destinazioni d’uso ammesse sugli edifici e nelle aree pertinentziali **inclusi nella schedatura** sono:

U1/1 Abitazioni residenziali

U1/2 Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione art. 45, punto b), della LR 42/2000

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita dei prodotti agricoli max SUA di mq. 50 per ogni azienda agricola

U3/2 Terziario limitatamente a uffici e servizi per l’agricoltura max SUA di mq. 50 per ogni azienda agricola

U5/3 Depositi e magazzini

U6/1 Abitazioni agricole

U6/2 Impianti aziendali e attrezzature per la produzione agricola:

Cantine aziendali max SUA di mq. 150 per ogni azienda agricola

Frantoi aziendali max SUA di mq. 150 per ogni azienda agricola

Caseifici aziendali max SUA di mq. 150 per ogni azienda agricola

U6/5 Strutture agrituristiche

U6/6 Strutture connesse ad attività integrate e compatibili con la tutela e l’utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani **52**

U8 Attrezzature integrative e di servizio alla residenza e/o alle strutture turistico-ricettivo, da localizzare nelle aree pertinentziali degli edifici, quali: pergolati e/o gazebo, piscine e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati, autorimesse etc. Relativamente alle destinazioni d’uso per nuovi impianti aziendali (**U6/2**) e/o vendita dei prodotti agricoli (**U2/1**) da realizzare all’interno di edifici con originaria destinazione residenziale (edificio principale), esse dovranno essere localizzate al Piano Terreno o seminterrato dell’immobile.

70.06 Nel caso di edifici **non compresi nella schedatura** del RU⁵³ gli interventi consentiti, salvo quanto previsto nel Titolo III (Il territorio rurale)

51 “SCHEDE PROGETTUALI : definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni” di cui all’elaborato E.4D del RU
69 Come previste dal c. 2, dall’art. 39 Capo III Titolo IV della LRT n. 1/2005: ”

della LR 1/2005⁵⁴ e dalla casistica riportata al successivo 70.08, sono quelli riconducibili alla manutenzione qualitativa, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento (Art. 12 delle presenti norme): **MO** *Manutenzione ordinaria*, **MS** *Manutenzione straordinaria*, **RR** *Restauro e risanamento conservativo limitatamente agli edifici antecedenti al 1950 e con caratteri tipologici di dimostrato valore*, **RE** *ristrutturazione edilizia*, **SE** *sostituzione edilizia*, **DE** *Demolizioni di edifici o di manufatti*. **MU** *mutamento della destinazione d'uso*. Il carico urbanistico non può superare quello di una sola unità immobiliare o pari a quello preesistente. Altre tipologie d'intervento potranno essere consentite, se compatibili, solo dopo la puntuale schedatura e la definizione della relativa SCHEDA DI PROGETTO da approvare come atto urbanistico integrativo all'elaborato E.4D del Regolamento Urbanistico.

70.07 Nel caso di recupero e/o ristrutturazione con cambio alla destinazione d'uso da agricolo a residenziale, con e senza aumento delle unità immobiliari residenziali e/o in generale nei casi di aumento del carico urbanistico, è obbligatorio garantire almeno due posti auto per alloggio od uno per ogni camera. I posti auto potranno essere ritrovati nelle aree esterne pertinenziali all'immobile o recuperando edifici ex annessi non più funzionale all'attività agricola o in nuove autorimesse. Le nuove autorimesse dovranno essere realizzate all'interno delle aree pertinenziali totalmente interrato o, se l'orografia dei luoghi e la localizzazione panoramica lo consente, seminterrate; dovranno essere legate da vincolo pertinenziale inscindibile alle unità immobiliari esistenti. Tali volumi non sono computabili ai fini del calcolo del volume urbanistico. Le autorimesse, salvo la presenza di vincoli sovra ordinati ostativi, potranno essere localizzate anche sotto il perimetro dell'edificio.

70.08 Le possibilità di riuso di edifici abitativi ex-rurali dovranno tenere conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica. In particolare il progetto dovrà dimostrare che, pur trasformando e aumentando il numero delle unità immobiliari, verrà garantito il mantenimento dei caratteri dell'edificio, rispettando l'impianto tipologico originario.

Il RU definisce i diversi livelli di intervento secondo le seguenti casistiche tipologiche:

Edifici unitari sincronici o unitari diacronici: edifici originati in una sola fase sulla base di un progetto unitario (sincronici) o in più fasi (diacronici), pervenendo comunque ad un assetto tipologico e architettonico unitario, nei quali sarà possibile implementare il numero delle unità immobiliari solo a condizione che non sia manomessa la maglia strutturale originaria e non venga alterato l'impianto originario

53 "SCHEDA DI RILIEVO" - elaborato 4C del RU

54 DPR 09.02.2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, cap. III (Il territorio rurale) della LR 1/2005"

architettonico dei fronti, salvo i casi specificamente individuati⁵⁵ per i quali sono definiti ulteriori limiti e condizionamenti.

Edifici diacronici: edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario, è ammessa la formazione di un numero di unità immobiliari abitative coerenti alle fasi significative di crescita, comprese quelle relative a rustici giustapposti in continuità organica all'edificio principale.

3) **Annessi minori isolati e/o separati dall'edificio principale di impianto storico**⁽⁵⁶⁾:

a) interni alle aree di pertinenza degli edifici ⁽⁵⁷⁾:

gli annessi ex-rurali (fienili, capanne, stalle, magazzini etc.) separate dall'edificio principale dotate di uno o più piani con un **volume superiore a mc. 250**, possono essere riutilizzati ai fini abitativi solo alla condizione che siano mantenuti nelle loro caratteristiche architettonico-formali (mantenimento di originarie porte e finestre, di aperture con mattoni a gattaiolato, elementi di gronda e materiali di copertura) e costruttive originarie e non siano alterati i loro caratteri di tipicità rurali;

i seccatoi, le capanne di piccola dimensione, stalletti, porcilaie in muratura, porticati, forni, pozzi, ecc., e comunque manufatti di valore storico-tipologico inferiori a **mc. 250**, devono essere conservati e restaurati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive; essi potranno essere riutilizzati ai fini abitativi solo come locali accessori, di servizio ad integrazione della residenza se interni alle aree pertinenziali in caso diverso dovranno mantenere l'uso rurale o complementari all'agricoltura. Se non recuperabili ad alcun uso, il loro volume potrà essere aggiunto al fabbricato principale, purchè siano restaurati e conservati quale memoria storica e vincolati a non essere ulteriormente recuperati o demoliti.

b) esterni alle aree di pertinenza degli edifici ⁽⁵⁸⁾:

gli annessi ex-rurali con uno o più piani fuori terra, quali seccatoi, fienili, capanne, stalle, le porcilaie, pollai in muratura, forni, pozzi, magazzini e comunque tutti i manufatti di valore storico-culturale non possono essere riutilizzati ai fini abitativi ma dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettonico-formali (mantenimento di originarie porte e finestre, di aperture con mattoni a gattaiolato, elementi di gronda e materiali di copertura) devono essere conservati e restaurati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie e dovranno mantenere l'uso rurale o di servizio al fondo agricolo.

In generale ogni fattispecie di annesso rurale di impianto storico, interno o esterno alle aree pertinenziali individuate nelle "SCHEDE

55 "SCHEDE PROGETTUALI : definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni" di cui all'elaborato E.4D del RU

56 Si intende come " Annessi rustici minori isolati e/o separati dall'edificio principale di impianto storico" gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1950 i quali presentano caratteristiche tipologico-formali catteristiche della ruralità dei luoghi

57 Si intende come area pertinenziali quella identificata nelle "SCHEDE PROGETTUALI: definizione delle trasformazioni consentite e delle limitazioni" di cui all'elaborato E.4D del RU

58 c.s.

PROGETTUALI: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI” di cui all'elaborato E.4D del RU, il recupero dovrà essere rispettoso delle caratteristiche storiche tipologico-formali del manufatto.

4) **Annessi di recente costruzione** inclusi tutti gli edifici **di medie e grandi dimensioni** (capannoni prefabbricati quali stalle, voliere per allevamenti intensivi e/o grandi fienili chiusi su almeno tre lati, edifici produttivi dismessi o magazzini) e privi di valore storico-tipologico abbandonati dall'agricoltura, sottoutilizzati o non più utilizzati ai fini agricoli, possono essere recuperati e riconvertiti, secondo le seguenti prescrizioni:

interni alle pertinenze degli edifici individuate nelle “SCHEDE PROGETTUALI” di cui all'elaborato E.4D del RU, è consentito il cambio alla destinazione d'uso ai soli fini residenziali o di servizio alla residenza attraverso interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia attraverso l'attuazione di un Piano di Recupero esteso a tutta l'area di pertinenza, recuperando fino ad un volume massimo di **mc. 500 e realizzata una sola unità immobiliare**, il volume residuo, se non utilizzato a fini agricoli e di servizio, dovrà essere contestualmente demolito. In caso di manufatti con volumetrie inferiori a **mc. 250**, se non più utilizzati o recuperati ai fini agricoli ai sensi della LR 1/2005 ⁵⁹, l'unico intervento ammesso è la demolizione (**DE Demolizioni di edifici o di manufatti**);

esterni alle pertinenze degli edifici, potranno essere mantenuti solo se finalizzati ai fini agricoli ai sensi della LR 1/2005 ⁶⁰, in caso contrario i manufatti potranno essere definitivamente demoliti (**DE Demolizioni di edifici o di manufatti**);

70.09 In tutti i casi di riuso di edifici ex-rurali valgono le seguenti prescrizioni e standard:

per ogni annesso recuperato potrà essere realizzata **una sola nuova unità immobiliare (UI) abitativa**;

all'interno degli edifici principali ex-rurali, salvo casi esistenti, è ammesso il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali ed il frazionamento delle unità immobiliari esistenti a condizione che le singole unità immobiliari abbiano una **SUL minima di mq. 75**;

dovrà essere garantito lo **standard a parcheggio** di cui al precedente comma 70.07;

dovrà essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, forni, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi, aie pavimentate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità edilizie e/o immobiliari, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche con recinzioni di

59 Capo III art. 43 della LR 1/2005 s.m. e i.

60 CAPO III, art. 43 della LR 1/2005 s.m. e i. e DPR 09.02.2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, cap. III (Il territorio rurale) della LR 1/2005"

qualunque natura (escluso siepi e fioriere) ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Art.71

Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all'interno delle aree pertinenziali

71.01 Nelle "SCHEDE PROGETTUALI" è individuato il perimetro delle **aree pertinenziali**, ovvero gli ambiti di applicazione delle prescrizioni, delle limitazioni, delle destinazioni e funzioni ammesse, degli interventi di trasformazione consentiti.

All'interno delle aree pertinenziali:

non potranno essere realizzati nuovi **edifici rurali ad uso residenziale**⁶¹ potranno essere realizzati ampliamenti delle **abitazioni rurali esistenti**⁶² **solo se previsti dalla relativa** "SCHEDA PROGETTUALE: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI" di cui all'elaborato E.4D del RU e sia effettuata una valutazione di inserimento architettonico ambientale attraverso un rendering fotorealistico con le documentazioni previste nel successivo art. 72;

salvo i casi previsti dal precedente art. 70 c. 70.05 (Impianti aziendali e attrezzature per la produzione agricola U6.2) non potranno essere realizzati **nuovi annessi agricoli** con caratteristiche tipologiche non coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale e/o incompatibili con le funzioni residenziali (stalle, fienili etc)anche se necessari alla conduzione del fondo previsti da PAMAA⁶³ non ancora approvati o convenzionati alla data dell'approvazione del RU;

in caso di **annessi agricoli esistenti** di recente costruzione e comunque successivi al 1950 destinati a conservare l'uso di annesso agricolo, con caratteristiche tipologiche non coerenti ai caratteri dell'edilizia rurale tradizionale e/o incompatibili con le funzioni residenziali (quali stalle o fienili prefabbricati in c.a. o metallo etc) salvo diversa indicazione prevista dalla scheda progettuale (E.4D del RU) non potranno essere recuperati ai fini agricoli ma dovranno essere demoliti e, se necessario, ricostruiti all'esterno dell'area pertinenziale.

Art. 72

Elaborati richiesti a corredo dei progetti per gli interventi edilizi in caso di riuso di edifici ex-rurali

72.01 I progetti finalizzati al riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E dovranno comprendere, nei suoi elaborati, l'intera struttura

61 art. 41 della LR 1/2005"

62 art. 43, c.3 , della LR 1/2005"

63 art. 9 del DPR 09.02.2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, cap. III (Il territorio rurale) della LR 1/2005"

immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione – comprensive dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque bianche e nere, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne – che vi si intendono realizzare, con la specificazione dei tempi di realizzazione e degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata.

72.02 **IL RILIEVO dovrà comprendere:**

Planimetria generale di inquadramento territoriale in scala 1/1.000.

Rilievo planimetrico quotato con riferimento ad un caposaldo topografico di riferimento permanente, in scala 1/200 degli edifici e dell'area di contorno estesa all'intera pertinenza, con l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree e arbustive, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, recinti, sentieri di accesso ecc.) e degli annessi rustici minori esistenti.

Rilievo architettonico quotato, in scala 1/50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai), prospetti e sezioni, con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente e con indicazione dei tipi edilizi, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali.

Relazione interpretativa e disegni schematici dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio, **con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita**, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti, nel caso di riattivazione di un numero di unità funzionali superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

c) Documentazione fotografica generale e di dettaglio, relativa a: pertinenza, complesso edilizio e tutti gli elementi architettonici e costruttivi significativi (gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica), sia interni che esterni.

72.03 **IL PROGETTO dovrà comprendere:**

Progetto delle sistemazioni esterne estese all'area di pertinenza, in scala non inferiore a 1/200 con indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni.

Progetto di intervento, nella scala 1/100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di:

unità minime di intervento e destinazione d'uso;

pertinenze di ciascuna unità immobiliare (UI), accessi, percorsi, parcheggi;

edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita;

progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione, degli impianti tecnologici, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche, approvvigionamento idrico e smaltimento;
modalità e fasi di attuazione degli interventi.

Progetto edilizio nella scala 1/50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo;

Progetto dei particolari costruttivi di dettagli esterni, in scala adeguata, con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto:

ai caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio;

alla classificazione di valore e alle destinazioni d'uso ammesse indicate nella scheda specifica;

al valore di insieme del rapporto tra complesso e contesto urbanistico e/o paesistico.

72.04 Per gli edifici identificati con la sigla **TU** e **TU.er** dovrà inoltre essere predisposta un'apposita **Relazione specialistica** sui criteri, i metodi e le tecnologie che si intendono seguire nelle operazioni di consolidamento, restauro e ristrutturazione e sulla compatibilità della nuova destinazione d'uso, in riferimento alle singole parti significative del complesso edilizio e agli spazi aperti interni all'area pertinenti.

TITOLO IV

SERVIZI ED ATTREZZATURE, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI - SISTEMA DEL VERDE E DEL TERMALISMO

Capo I

COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE e DEGLI IMPIANTI, DEL VERDE e DEL TERMALISMO

Art.73

Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, del verde e del termalismo

73.01 Il Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:

F1. - Servizi ed attrezzature pubbliche

F1.a - Sedi amministrative pubbliche

F1.c - Cimiteri e aree per l'edilizia funeraria ed i servizi cimiteriali

F1.i - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

F2. - Altre attrezzature d'interesse generale pubbliche o di uso pubblico

F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici

F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, case di riposo ecc)

F3 - Sistema del verde ⁶⁴

F3.s - aree per infrastrutture per attività sportive e legate al tempo libero ⁶⁵

F3.v - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzato⁸³

F4 - Servizi e attrezzature private di uso pubblico

F4.p - Parcheggi attrezzati privati di uso pubblico (*di attestamento e di servizio alla residenza, alle attività commerciali e terziario*)

F5 - Sistema del TERMALISMO

F5a - Impianti termali esistenti con attività strutture integrate al termalismo

F5b - Strutture turistico ricettive alberghiere esistenti con attività integrate al termalismo

F5c - Aree per strutture turistico ricettive alberghiere con attività integrate al termalismo di nuova previsione

F6 - Parchi a valenza territoriale con possibilità' di effettuare, in forma temporanea, **attività di ricerca ed estrazione** di materiali lapidei del settore II

F6.1 - Rapolano Terme: area San Giovanni-Parco Agricolo

F6.2 - Rapolano Terme : area Madonna a Colle-Parco Termale

Capo II VERDE E SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art.74 **Verde, servizi e attrezzature pubbliche .** **Norme generali**

74.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. In tali aree ricadono inoltre edifici (e le relative pertinenze) compresi nei tessuti della Centri urbani storicizzati.

Dette zone sono assimilabili alle zone territoriali omogenee **F** di cui all'art. 2 del D.M. 2/04/1968 n° 1444 ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La proprietà delle aree può non essere pubblica, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

74.02 Nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU sono identificati come componenti del "Verde, servizi e attrezzature pubbliche sature" con la sigla: F.

I parametri e gli indici per le tipologie sono specificate nei commi successivi.

La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole di RU in scala 1:2.000, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale.

74.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II.

74.04 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti

privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

74.05 E' possibile, nel rispetto delle norme vigenti, la realizzazione di quanto sopra da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di Piani Attuativi o interventi unitari convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse.

74.06 In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

74.07 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa .

Art.75

Servizi ed attrezzature pubbliche - F1

75.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del RU con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente art. 12, purchè compatibili con le destinazioni e funzioni previste dal RU per tali aree, salvo comunque specifiche limitazioni e prescrizioni definite per i singoli sottoservizi.

75.02 I sottoservizi di cui al presente articolo sono così articolati:

F1.a - sedi amministrative pubbliche

F1.c - cimiteri e aree per l'edilizia funeraria ed i servizi cimiteriali

F1.i - aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

75.03 **F1.a** - SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.

Il RU si attua per intervento diretto, in caso di nuova edificazione o totale ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:

- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL

75.04 **F1.c**- AREE CIMITERIALI

Le aree cimiteriali sono destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti, alla costruzione di nuovi edifici funerari ed alla realizzazione delle attrezzature cimiteriali, sono individuati nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU. Esternamente al recinto cimiteriale è consentita la realizzazione di piccoli chioschi prefabbricati a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggettistica funeraria, la concessione e l'autorizzazione di tali manufatti sarà regimata da convenzioni rinnovabili nel tempo, ad insindacabile giudizio della Amm.ne Comunale. Il RU si attua per intervento diretto. In tali ambiti potranno essere realizzate aree a parcheggio e sosta autoveicoli.

75.05 **F1.i** – AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DEL PREOBBLIGO

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli asili nido, della scuola materna, della scuola elementare, della scuola media e degli impianti complementari (palestre e attrezzature sportive anche all'aperto) e accessori alle attrezzature scolastiche culturali.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-edilizi, con la seguente dotazione di parcheggi:

P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL

P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL

If 3,0 mc/mq

Rc 45 %

H max 7,50 ml.

H max 11,50 ml. solo per palestre e impianti sportivi coperti

In caso di ampliamento o nuova costruzione, la presentazione del progetto esecutivo è subordinata all'elaborazione di un "progetto unitario" PU che preveda la sistemazione urbanistica ed ambientale sull'intera area, nel quale si dovrà prevedere: gli arredi urbani, un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, le opere complementari, la piantumazione, e quanto altro occorra per una più corretta lettura dell'intervento

Nel caso di ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti, i valori dei parametri urbanistici saranno valutati in sede di elaborazione dei progetti, fatto salvo il rispetto e la compatibilità con i valori architettonici del manufatto (là dove siano presenti) con le norme di legge specifiche e con i valori ambientali e paesistici del contesto.

Art.76

Altre attrezzature d'interesse generale pubbliche o di uso pubblico –F2.

76.01 Tali attrezzature sono individuate e indicate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione) per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio.

La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

76.02 I sottoservizi di cui al presente articolo sono così articolati:

F2.f - Attrezzature e servizi tecnologici

F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc)-

76.03 **F2.f - Attrezzature e servizi tecnologici**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature tecnico distributive e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, ecc.

Sono di norma confermate le attuali preesistenze, gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione.

Per gli impianti in località Adegia,ricadendo in area di pericolosità idraulica 13 e sino alla effettuazione di studio idraulico di dettaglio, è consentita la sola manutenzione dell'esistente senza ampliamenti o modifiche morfologiche del suolo e delle recinzioni.

Le destinazioni e funzioni di zona si attuano per intervento diretto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici:

Rc 45%

H max ml. 10,50

Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc. limitamente a edifici in cui si svolgono attività lavorative e di servizio.

Sono incluse in questa categoria le attrezzature e gli impianti di raccolta,trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti. Nel qual caso i parametri urbanistici sono quelli delle necessità tecnologiche e progettuali e secondo le norme in vigore in materia.

Sono ricompresi nella categoria anche le aree per distributori carburanti nel qual caso è consentito realizzare, nell'area di pertinenza

tutte le funzioni previste dalla legge vigente per tali aree di servizio (motel, officini e centri vendita e assistenza per automezzi, bar e servizi, area di sosta attrezzate, ecc).

76.04 F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, militari, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, farmacie, ecc).

Le destinazioni e funzioni di zona si attuano per intervento diretto.

Sono di norma confermate le attuali preesistenze, gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici:

Rc 45%

Dc 5,00 m.

H max. 10,50

Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc.

Per l'area destinata a farmacia in via E.Montale a Serre valgono le seguenti limitazioni:

S.u. di vendita max mq.150, oltre servizi accessori sino a Rc massimo.

h. max. 4 m.

Area esterna destinata a parcheggio e verde pubblico con obbligo di collegamento all'area a verde pubblico sovrastante. Gli interventi che riguardano il verde pubblico saranno disciplinati d'apposita convenzione.

76.05 Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, con **modalità diretta**, gli interventi riconducibili al recupero qualitativo senza cambio alla destinazione d'uso, limitatamente alle seguenti tipologie d'intervento:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizione di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

Le destinazioni d'uso ed i relativi carichi urbanistici (Cu) previsti sono prioritariamente quelli originari.

76.06 Le procedure di intervento finalizzate alla riqualificazione e/o riconversione funzionale con recupero del volume esistente senza cambio alla destinazione d'uso si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo (Sez. II *Piani attuativi particolari* della LR 1/2005 smi) di iniziativa privata e/o pubblica, gli interventi ammessi sono:

RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni e fedele ricostruzione degli edifici
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
MU	Mutamento di destinazione d'uso: limitatamente alle categorie ammesse nella scheda della casistica
Pi	Parcheggi privati
Up	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal comune

Art.77

Sistema del Verde Urbano –F3.

(art. 14 c.1, lett.a) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007)

77.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del RU con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti, è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.

77.02 Il sistema del verde di cui al presente articolo sono così articolati:

F3. s - aree per infrastrutture per attività sportive e legate al tempo libero ⁶⁶

F3.v - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzature⁶⁷

77.03 **F3. s - aree per infrastrutture per attività sportive e legate al tempo libero**

Le aree così classificate sono destinate agli impianti coperti e scoperti, in generale alle attrezzature per lo sport, a parco attrezzato per le attività motorie, attrezzature finalizzate alla fisicità integrante delle funzioni culturali e/o specifiche esigenze delle zone, [quali locali accessori \(servizi igienici e di ristoro\)](#).

In tali zone sono consentite, mediante intervento edilizio diretto, costruzioni che realizzino e/o integrino la destinazione di zona, garantendo la dotazione di parcheggi e per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-edilizi, con la seguente dotazione di parcheggi:

[distanza dalle strade 5 metri.](#)

[Altezza massima: quanto necessaria per la tipologia dell'impianto sportivo previsto da svilupparsi in un unico piano.](#)

Rc 25 % con esclusione degli impianti scoperti

P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL

P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 25% di quella complessiva.

Sono compresi i campeggi e le aree per sosta camper con piazzole attrezzate e servizi accessori per ospitare il turismo itinerante.

[Per la piscina comunale esistente sono ammesse funzioni integrate quali palestre, fisioterapie e servizi accessori vari compreso la vendita delle attrezzature per l'esercizio sportivo.](#)

77.04 **F3. v - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzato**

⁶⁶ art. 14 c.1, lett.a) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007

⁶⁷ art. 14 c.1, lett. c) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007: infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero in generale.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una SUL pari a 45 mq per le aree con superficie fondiaria SF < 2 ha e 90 mq di SUL per le aree con SF > 2 ha. Dalla SUL sono escluse le superfici destinate a servizi igienici e gli spazi aperti attrezzati per la consumazione prodotti.

Capo III SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Art.78

Servizi e attrezzature private di uso pubblico -Generalità

78.01 Comprendono tutte le aree private destinate ad attrezzature, servizi e impianti privati di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni.

78.02 Tali attrezzature sono individuate e indicate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

78.03 Le Attrezzature di interesse generale private di uso pubblico di cui al presente articolo sono così articolate:

F4 - Servizi e attrezzature private di uso pubblico

F4.p - Parcheggi attrezzati privati di uso pubblico (*di attestamento e di servizio alla residenza, alle attività commerciali e terziario*)

F5 – zone termali e turistico ricettive

F5.a - Impianti termali esistenti **con attività' integrate al termalismo**

F5.b – Strutture turistico ricettive **alberghiere esistenti** con attività' integrate al termalismo

F5.c – Aree per strutture turistico ricettive **alberghiere** con attività' integrate al termalismo di **nuova previsione**

F6 - Parchi a valenza territoriale con possibilità' di effettuare, in forma temporanea, **attività di ricerca ed estrazione** di materiali lapidei del settore II

F6.1 - Rapolano Terme: area SAN GIOVANNI –PARCO AGRICOLO AMBIENTALE

F6.2 - Rapolano Terme: area MADONNA A COLLE-PARCO TERMALE

Art.79

Servizi e attrezzature private di uso pubblico –F4. Norme

79.01 La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU può essere modificata, con deliberazione del Consiglio Comunale.

In tali aree potranno essere ammessi usi ritenuti compatibili con la funzione principale per una superficie complessiva non superiore ad 1/3 della SUL della stessa. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione. Sono di norma

confermate, senza incrementi di volumi, le attuali preesistenze, salvo modesti adeguamenti e fisiologici incrementi di SUL, se funzionali alle attività insediate e specificatamente previsti dal RU per i singoli immobili.

79.02 La progettazione degli interventi è di competenza dei soggetti privati, può anche essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti; i progetti relativi dovranno essere approvati dagli organi istituzionalmente competenti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

79.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

79.04 Le Attrezzature di interesse generale private di uso pubblico di cui al presente articolo sono così articolate e definite dalle specifiche norme:

F4.p - Parcheggi attrezzati privati di uso pubblico *(di attestamento e di servizio alla residenza, alle attività commerciali e terziario)*

I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani totalmente interrati esterni senza alterare le orografie esistenti. Il RU si attua per intervento diretto a condizione che sia predisposta una preventiva valutazione sugli effetti ambientali per stabilire la fattibilità delle trasformazioni ed il corretto inserimento ambientale delle attrezzature.

Casistiche particolari :

Art.80

ZONE TERMALI E TURISTICO RICETTIVE – F5.

80.01 F5 – zone termali e turistico ricettive

Le zone termali (F5) attuano gli indirizzi e le prescrizioni del “Sistema del Termalismo (SF3) (Art. 31 delle Norme del PS) il quale comprende l'insieme delle aree al cui interno ricadono le maggiori sorgenti termali, le strutture, le infrastrutture ed i servizi esistenti ed in previsione. La risorsa termale in quanto risorsa essenziale, e di conseguenza le aree all'interno delle quali essa è localizzata, assume un ruolo strategico di primaria importanza nel contesto economico territoriale del Comune di Rapolano Terme.

80.02 Obiettivi e finalità generali:

la tutela e la salvaguardia delle sorgenti termali;

la difesa geologica e idrogeologica delle sorgenti termali e delle loro aree di rispetto;
la valorizzazione della risorsa termale compatibilmente alla tutela della testimonianza culturale degli elementi che costituiscono il paesaggio;
la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
la riqualificazione e la valorizzazione della risorsa termale con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture di ospitalità.

80.03 Le zone termali (F5) sono evidenziate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

In tali aree è prevista la riqualificazione e la valorizzazione della risorsa termale con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture turistico ricettive di ospitalità.

All'interno delle zone termali F5 sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

U7/1 - Complessi termali e centri benessere – A

U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A

U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M

U4/3 - Centri congressuali - A

U8 - Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati

80.04 Le zone Termali F5 si articolano nelle seguenti aree:

F5a - **IMPIANTI TERMALI ESISTENTI CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO**

F5a.1 – TERME ANTICA QUERCIOLAIA

F5a.2 - TERME SAN GIOVANNI

F5a.2.1 - TERME SAN GIOVANNI

F5b – STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI

F5b.1 - HOTEL DUE MARI

F5b.2 - HOTEL SERRE

F5b.3 - EX ALBERGO TORRICELLI

F5c – AREE PER STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE DI NUOVA PREVISIONE

F5c.1 - EX TERME BAGNO TEMPERATO

F5c.2 - EX ALBERGO TORRICELLI

80.05 Nell'attuazione delle previsioni del RU, la progettazione degli interventi può essere di iniziativa pubblica o di soggetti privati. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica o privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Ai fini della sostenibilità paesaggistica degli interventi, per garantire un corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, dovranno essere verificate, ai vari livelli progettuali, la fattibilità ambientale delle

trasformazioni mediante la predisposizione della Valutazione Integrata e nel caso in cui l'area è soggetta a vincolo paesaggistico, predisporre specifica Relazione Ambientale, salvo altre e diverse valutazioni e verifiche se espressamente richieste da norme e leggi vigenti.

Il Regolamento Urbanistico definisce i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio in relazione agli obiettivi del sistema funzionale del PS ed alle condizioni di trasformabilità ed agli attività e funzioni compatibili nelle singole aree termali individuate:

80.06 1- F5a - IMPIANTI TERMALI ESISTENTI CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO

Le aree così classificate sono destinate a mantenere, incrementare e valorizzare gli impianti termali esistenti dotando la struttura di impianti e servizi coerenti con l'uso e le necessità derivanti dalla propria funzione. A tale fine i volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, piscine e locali di servizio connessi, nonché eventuali parcheggi coperti non sono valutabili ai fini degli indici urbanistici. Le aree residuali, non utilizzate a parcheggio, dovranno essere sistemate a verde configurato. I nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno rispettare, nelle caratteristiche estetico-architettoniche, quelli esistenti cercando, dove possibile, un coerente e organico inserimento ambientale e paesaggistico.

F5a.1 - Area termale "Antica Querciolaia" località I Piani Rapolano Terme

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>INTERVENTI AMMESSI:</p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RE.af Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche AV Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle destinazioni di zona.</p>
NE NUOVA EDIFICAZIONE	<p>MODALITÀ D'INTERVENTO: Intervento diretto di iniziativa pubblica o privata con progetto convenzionato. Dovrà essere predisposto un progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area F5.1a</p> <p>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI: Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 15.000 Piani fuori terra max n. 2 H max ml. 6,50 De ml. 10,00 Dc ml. 5,00 Ds ml. 5,00 o in allineamento con gli edifici esistenti nelle immediate vicinanze La copertura dei nuovi edifici dovrà essere a padiglione o piana. I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, le piscine anche coperte, i parcheggi coperti non sono valutabili ai fini della volumetria urbanistica.</p> <p>MODALITÀ D'INTERVENTO: Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area e dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 - "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p>
USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:	<p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M U4/3 - Centri congressuali - A In particolare sono coerenti con la destinazione termale: attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la</p>

<p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</p>	<p>captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il tempo libero e lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere.</p> <p>Per gli interventi di nuova edificazione, l'attuazione preventiva del progetto unitario PU è finalizzata a rendere coerenti i nuovi interventi con le preesistenze in modo da definire in forma organica dell'intero complesso termale. La realizzazione dei singoli edifici, anche se realizzati in tempi diversi, avverrà previa stipulazione di apposita convenzione fra i concessionari ed il Comune. Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante. I nuovi edifici dovranno essere progettati utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente. Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa. L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale.</p>
----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

F5a.2 - Area termale "San Giovanni" località San Giovanni Rapolano Terme

<p><u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u></p>	<p>attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il benessere, il tempo libero, lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere;</p>
<p><u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u></p>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u></p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso all'interno di quelle consentite dalla destinazione di zona</p>
<p><u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u></p>	<p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto o Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area F5a.2. per interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere con servizi e attrezzature di supporto incluso la commercializzazione dei prodotti termali - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M U4/3 - Centri congressuali - A</p>
<p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</p>	<p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree, proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto circostante. Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa. L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale. L'area prospiciente l'ingresso dell'originario edificio termale di San Giovanni (ex strada vicinale dismessa), dovrà essere riconfigurata creando una soluzione architettonica d'insieme che valorizzi i caratteri termali dell'intero complesso. LA ZONA A VERDE PRIVATO CIRCOSTANTE "LA Puzzola" dovrà essere aperta ad uso pubblico. Le parti recitanti sono consentite solo per le strutture termali/ricettive e loro pertinenze da individuare nel progetto unitario.</p>

F5a.2.1 - Area termale "San Giovanni" località San Giovanni Rapolano Terme

<p><u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u></p>	<p>attività strettamente connesse al termalismo quali impianti ed attrezzature per la ricerca, la captazione, l'analisi e l'impiego terapeutico delle acque termali; attività integrative e di supporto al termalismo finalizzate alla creazione di strutture ed infrastrutture per il benessere, il tempo libero, lo sport termale e naturalistico; attività commerciali legate al termalismo; attività e strutture alberghiere;</p>
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PATRIMONIO EDILIZIO
ESISTENTE

INTERVENTI AMMESSI:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
RE.dr	Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici
RE.ds	Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione
RE.af	Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
AV	Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia
SE	Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
DE	Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione
MU	Mutamento di destinazione d'uso all'interno di quelle consentite dalla destinazione di zona

NE NUOVA EDIFICAZIONE

DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:

Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 15.000

Piani fuori terra max n. 3

H max ml. 10,00

De ml. 10,00

Dc ml. 5,00

Ds ml. 3,00 o in allineamento con gli edifici esistenti nelle immediate vicinanze

Copertura piana o simile a quella degli edifici esistenti

I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, le piscine anche coperte, i parcheggi coperti non sono valutabili ai fini della volumetria urbanistica.

MODALITÀ D'INTERVENTO:

Piano Attuativo esteso a tutta l'area F5a.2 e F5a.2.1. dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 - "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"

USI AMMESSI CARICHI
URBANISTICI:

U7/1 - Complessi termali e centri benessere con servizi e attrezzature di supporto incluso la commercializzazione dei prodotti termali - **A**

U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - **A**

U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - **M**

U4/3 - Centri congressuali - **A**

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati solo a seguito delle verifiche previste all'art.13.14 della Disciplina del PTCP che accertino la compatibilità degli stessi con il *BSA Bagni Marili, scheda 05-ES* del PTCP.

La realizzazione dei singoli edifici, anche se realizzati in tempi diversi, avverrà previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune.

Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree, proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto circostante.

Il nuovi edifici dovranno essere progettati utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto dell'edificato esistente.

Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa.

L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato connesso alle piscine dovrà essere sistemata a parco naturale.

L'area prospiciente l'ingresso dell'originario edificio termale di San Giovanni (ex strada vicinale dismessa), dovrà essere riconfigurata creando una soluzione architettonica d'insieme che valorizzi i caratteri termali dell'intero complesso.

LA ZONA A VERDE PRIVATO CIRCOSTANTE "LA Puzzola" dovrà essere aperta ad uso pubblico. Le parti recitanti sono consentite solo per le strutture termali/ricettive e loro pertinenze da individuare nel progetto unitario.

80.07 F5b- STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE ESISTENTI CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO

Le aree così classificate sono destinate a strutture turistico ricettive di tipo alberghiero (68)

F5b.1 - Turistico ricettiva alberghiera "Hotel due mari" località Bagni Freddi Rapolano Terme

<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	potenziamento dell'ospitalità turistico-ricettiva di supporto al termalismo ed integrata a strutture ed infrastrutture per il tempo libero ed il benessere.
<u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u></p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RE.af Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche AV Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso</p>
<u>NE - NUOVA EDIFICAZIONE</u>	<p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto di iniziativa privata con progetto convenzionato. In caso di interventi su tutta l'area di comparto e del tipo SE – RU – MU dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 – "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p> <p><u>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI</u> <u>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:</u> Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 5.000 Tipologia coerente con l'edificio esistente Piani fuori terra max n. 4 De ml. 10,00 Dc ml. 5,00 Ds ml. 10,00 I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, le piscine anche coperte, i parcheggi coperti non sono valutabili ai fini della volumetria urbanistica.</p>
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area e dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 – "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p> <p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere con servizi e attrezzature di supporto incluso la commercializzazione dei prodotti termali – A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U1/1,U1/2, solamente per i volumi da recuperare esistenti nel comparto e siti in via Masaccio (TBr1.5)- U4/3 - Centri congressuali – A Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati.</p>
<u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</u>	<p>Per gli interventi di nuova edificazione, l'attuazione preventiva del progetto unitario PU è finalizzata a rendere coerenti i nuovi interventi con le preesistenze in modo da definire in forma organica l'intero complesso alberghiero. I nuovi edifici dovranno essere progettati utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente. Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante. L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato dovrà essere sistemata a parco naturale.</p>

F5b.2 - Turistico ricettiva alberghiera "Hotel Serre" località Serre di Rapolano

Complesso turistico-ricettivo esistente

<p><u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u></p>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u> MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RE.af Ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche AV Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso limitatamente agli usi ammessi dalla destinazione di zona Mp Manufatti a servizio limitatamente alle strutture turistico ricettive PI Parcheggi interrati privati se non in contrasto con le limitazioni e prescrizioni geologiche e idrologiche</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto di iniziativa privata con progetto convenzionato. In caso di interventi del tipo SE - RU - MU dovrà essere predisposto un progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area F5.1b e dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 - "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p> <p>I volumi destinati alla realizzazione di impianti tecnologici, le piscine anche coperte , i parcheggi coperti non sono valutabili ai fini del conteggio della volumetria urbanistica.</p>
<p><u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u></p>	<p>U7/1 - limitatamente a centri benessere - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/2 - LR 42/2000, art. 27. Residenze turistico-alberghiere - M U4/3 - Centri congressuali - A Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati.</p>
<p><u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</u></p>	<p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante. L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato dovrà essere sistemata a parco naturale.</p>

F5b.3 - Area turistico ricettiva termale "ex Albergo Torricelli" località San Giovanni Rapolano Terme palazzina del Caligiordo

<p><u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u></p>	<p>Ospitalità turistico-ricettiva di supporto al termalismo ed integrata a strutture ed infrastrutture per il tempo libero ed il benessere.</p>
<p><u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u></p>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u> MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto di iniziativa privata. In caso di interventi su tutta l'area di comparto e del tipo MU dovranno essere verificati globalmente gli standard a parcheggio previsti dalla tabella del precedente art. Art. 32 - "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"</p>
<p><u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u></p>	<p>U7/1 - Complessi termali e centri benessere con servizi e attrezzature di supporto incluso la commercializzazione dei prodotti termali - A U4/1 - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U1/1, U1/2, solamente per i volumi da recuperare esistenti nel comparto e siti in via Masaccio (TBr1.5)- U4/3 - Centri congressuali - A Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti</p>

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati. L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato dovrà essere sistemata a parco naturale.
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

80.08 F5c – AREE PER STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE ALBERGHIERE CON ATTIVITA' INTEGRATE AL TERMALISMO DI NUOVA PREVISIONE.

Le aree così classificate sono destinate a nuove strutture turistico ricettive di tipo alberghiero(69).

F5c.1 - Area turistico ricettiva termale "ex Bagno Temperato" località Bagno Temperato Rapolano Terme

<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	potenziamento dell'ospitalità turistico-ricettiva di supporto al termalismo ed integrata a strutture ed infrastrutture per il tempo libero ed il benessere;
<u>NE NUOVA EDIFICAZIONE</u>	<p><u>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI</u> PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI: Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 8.000 Tipologia coerente con l'edificio esistente ex Bagno Temperato Piani fuori terra max n. 3 H max ml. 7,50 De ml. 10,00 Dc ml. 5,00</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area perimetrata dal RU con l'obbligo di realizzare le opere pubbliche previste all'interno del perimetro</p>
<u>DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI P1</u>	Si fa riferimento alla tabella di cui al precedente art. 32 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"
<u>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u> <u>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</u>	Da monetizzare
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p>U7/1 – limitatamente a centri benessere – A U1/1/1 per un max del 20% della nuova volumetria U1/2,U4/1 U4/2- LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/3 - Centri congressuali – A U3/6.1-attrezzature socio sanitarie-M</p> <p>Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.)</p>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>Per gli interventi di nuova edificazione, l'attuazione preventiva del progetto unitario PU è finalizzata a rendere coerenti i nuovi interventi con le preesistenze in modo da definire in forma organica dell'intero complesso alberghiero.</p> <p>Il nuovi edifici dovranno essere progettati rispettando i caratteri architettonici formali dell'edificio preesistente, utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente.</p> <p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante.</p> <p>Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 47 della presente normativa.</p> <p>L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato dovrà essere sistemata a parco naturale.</p> <p>Il nuovo edificio dovrà rispettare il vincolo cimiteriale di inedificabilità presente nelle zona</p>

F5c.2 - Area turistico ricettiva termale "ex Albergo Torricelli" località San Giovanni Rapolano Terme palazzina del Caligiordo

<u>OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI:</u>	la valorizzazione della risorsa termale attraverso l'incremento delle strutture di ospitalità e dei servizi; la reversibilità dei processi di degrado in corso e la mitigazione dei fattori di criticità ambientale;
<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	potenziamento dell'ospitalità turistico-ricettiva di supporto al termalismo ed integrata a strutture ed infrastrutture per il tempo libero ed il benessere;
<u>PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</u>	<p><u>INTERVENTI AMMESSI:</u> MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RR Restauro e risanamento conservativo RE Ristrutturazione edilizia</p>

	<p>RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione RU Interventi di ristrutturazione urbanistica Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione MU Mutamento di destinazione d'uso solo a fini turistico ricettivi</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Intervento diretto di iniziativa privata con progetto convenzionato. In caso di interventi del tipo RE – RU – MU dovrà essere predisposto un progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area perimetrata</p>
NE - NUOVA EDIFICAZIONE	<p><u>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI</u> <u>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:</u> Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 5.000 Tipologia coerente ed in continuità con l'edificio esistente in modo da creare un unico organismo edilizio integrato Piani fuori terra max N. 2 H max non superiore all'edificio esistente (ex albergo Torricelli) De ml. 10,00 Dc ml. 5,00 Ds ml. 5,00</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Piano Attuativo</p>
Dotazioni minime di parcheggi privati P1	Si fa riferimento alla tabella di cui al precedente art. 32 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"
Urbanizzazione primaria Urbanizzazione secondaria	Da monetizzare
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p>U7/1 – limitatamente a centri benessere – A U1/2,U4/1, - LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/3 - Centri congressuali – A</p> <p>Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.)</p>
<u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</u>	<p>Gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati solo a seguito delle verifiche previste all'art.13,14 della Disciplina del PTCP che accertino la compatibilità degli stessi con il <i>BSA Bagni Marii, scheda 05-ES</i> del PTCP.</p> <p>Il nuovo edificio dovrà essere progettato rispettando i caratteri architettonico formali dell'edificio preesistente (ex albergo Torricelli), utilizzando soluzioni planivolumetriche semplici senza inserimenti di elementi e materiali estranei al contesto edilizio esistente, attuando soluzioni tipologiche che garantiscono la continuità edilizia tra gli edifici esistenti ed i nuovi volumi.</p> <p>Dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto circostante.</p> <p>L'area libera non utilizzata a parcheggio o a giardino configurato dovrà essere sistemata a parco naturale.</p>

F5c.3 - Area turistico ricettiva loc.Casino del Morbelli ex cava di breccia.

<u>ATTIVITÀ AMMESSE:</u>	potenziamento dell'ospitalità turistico-ricettiva di supporto al termalismo ed integrata a strutture ed infrastrutture per il tempo libero ed il benessere;
NE NUOVA EDIFICAZIONE	<p><u>DIMENSIONAMENTO NUOVI EDIFICI</u> <u>PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI:</u> Nuovi edifici per un volume massimo di mc. 6.000 Piani fuori terra max n. 3 H max ml. 9,00 De ml. 5,00 Dc ml. 5,00</p> <p><u>MODALITÀ D'INTERVENTO:</u> Progetto unitario (PU) esteso a tutta l'area perimetrata dal RU</p>
<u>DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI P1</u>	Si fa riferimento alla tabella di cui al precedente art. 32 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati"
<u>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u> <u>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</u>	Da monetizzare
<u>USI AMMESSI E CARICHI URBANISTICI:</u>	<p>U7/1 – limitatamente a centri benessere – A U1/2,U4/1 U4/2- LR 42/2000, art. 26. Alberghi - A U4/3 - Centri congressuali – A</p> <p>Attrezzature pertinenziali integrative e di servizio esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse e locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.)</p>
<u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</u>	l'area è una ex cava di breccia oggi in degrado fisico ed ambientale.l'intervento deve riqualificare la zona e offrire un servizio alberghiero ricettivo in potenziamento della offerta esistente. L'edificazione deve essere di tipologia moderna con corpi rettilinei e coperture piane integrate nel contesto ambientale adattandosi alle gradonature del terreno con strutture "a

verde " per il mascheramento del costruito.

Art. 81

Parchi a valenza territoriale e Aree Estrattive con possibilità' di effettuare, in forma temporanea (**F6**) o a lungo periodo (**F7**), **attività di ricerca ed estrazione** di materiali lapidei del settore (70).

81.01 Le norme di cui al presente articolo si applicano all'interno delle aree perimetrate nella cartografia di azionamento del R.U con destinazione urbanistica a " *Parchi a valenza territoriale con possibilità' di effettuare, in forma temporanea, attività di ricerca ed estrazione di materiali lapidei del SETTORE II* " così come definiti alla lettera b), dell'art. 2 della L.R. n° 78/98.

Le sottozone F6 sono comprese all'interno dei perimetri di cui alla carta delle risorse allegata al PRAE vigente, comprendono le parti del territorio comunale che per le particolari caratteristiche giacimentologiche assumono un ruolo produttivo-strategico e una emergenza ambientale nel contesto territoriale comunale.

Le sopraccitate sottozone, hanno come obiettivo strategico sia lo sfruttamento, la lavorazione e la commercializzazione della risorsa lapidea e lo svolgimento di attività produttive connesse e compatibili anche in sostituzione delle precedenti attività lavorative che, una volta cessata l'attività, il recupero ambientale finalizzato alla creazione di un parco geografico-storico, il quale, esaltando la particolare suggestione dei luoghi, costituisca un'opportunità di riuso e riqualificazione delle aree. In tali aree si applicano le norme di cui al punto 10.6.4 – Obiettivi del PTCP in materia di attività estrattive. Quando non in contrasto con le suddette norme si applicano le successive disposizioni.

81.02 All'interno delle sottozone F6 è consentito: lo svolgimento dell'attività di ricerca ed estrazione di materiali del settore II in forma transitoria e fino allo sfruttamento definitivo della risorsa (travertino) incluso la conservazione, l'ampliamento e la realizzazione di edifici e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione delle pietre ornamentali, delle strutture e infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività connesse all'uso risorsa lapidea secondo le prescrizioni definite dal presente articolo; interventi finalizzati, nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di estrazione, alla conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-geografico ed edilizio esistente, nonché tutte le opere di recupero ambientale, idrogeologico e vegetazionale

70 (variante al PRG ai sensi dell'art. 40, commi 2/7 della legge regionale n. 5/1995 relativa alla disciplina di adeguamento al prae delle attività estrattive di cava, di cui all'art. 2 c. 1, lettera b, lrt n. 78 del 1998 e art. 2, lettera e, DGR del 20/11/1995 n. 448, parziale accoglimento dell'osservazione n. 1 del 08/03/02 prot. 002661 a nome della: Soc. Querciolale Rinascente, Soc. Travertino Paradiso srl, Soc. Travertino S. Andra, Soc. Travertino Toscano e Soc. SITEM)

compreso il rimodellamento dei fronti di cava e l'eliminazione parziale e/o totale di depositi di lavorazione (ravaneti);

3.tutti gli interventi di riconversione funzionale degli edifici e di sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona, in qualsiasi tempo.

81.03 L'uso del suolo è disciplinato dal presente articolo in relazione al particolare uso richiesto:

nel caso in cui sia richiesto l'uso estrattivo dell'area o il ripristino ambientale si fa riferimento alla norma provvisoria operante nell'arco di tempo strettamente necessario allo svolgimento di tali attività; successivamente l'area s'intende ricondotta a parco pubblico o privato anche ad uso pubblico;

nel caso in cui sia richiesta l'attuazione della definitiva destinazione di zona dell'area a Parco, si interviene mediante opere finalizzate al ripristino e alla riqualificazione ambientale dell'area.

81.04 ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALL'USO DELL'AREA

Suddivisione delle sottozona F6 in Ambiti Territoriali

La zona F6 è stata suddivisa in Ambiti Territoriali secondo la distinzione di seguito riportata:

F6.a - Ambito territoriale con presenza di attività estrattive in fase di coltivazione e/o suscettibile di ampliamento.

Detto ambito territoriale identifica aree organiche interessate da nuove attività estrattive o da attività estrattive in atto e/o da ampliare. All'interno di tali ambiti si applicano le norme generali del presente articolo, gli interventi ammessi sono :

lo svolgimento dell'attività di ricerca ed estrazione di materiali del settore in forma transitoria e fino allo sfruttamento definitivo della risorsa (travertino) secondo le prescrizioni definite dal presente articolo ;

interventi finalizzati, nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di estrazione o produttivi in genere, alla conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-geografico ed edilizio esistente, nonché tutte le opere di recupero ambientale, idrogeologico e vegetazionale compreso il rimodellamento dei fronti di cava e l'eliminazione parziale e/o totale di depositi di lavorazione (ravaneti);tutti gli interventi di recupero edilizio e di sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona, in qualsiasi tempo. Tali interventi si attuano tramite PU.

possibilità di realizzare impianti mobili di vagliature e frantumazione all'interno delle aree di cava

possibilità di installare un adeguato numero di impianti fissi e/o mobili organizzati in appositi piazzali con relativi servizi.

6. gli interventi di cui al successivo punto F6.b.

Nuove autorizzazione, di cui dall'art.12 della LR n. 78/98, potranno essere rilasciate solo dopo l'approvazione di un PROGETTO DI COLTIVAZIONE completo delle analisi e degli elaborati previsti dal 2° c. del sopracitato

art. 12 della LR n. 78/98; sono comunque fatti salvi i progetti e le autorizzazioni rilasciate.

Nel caso di ampliamento di cave esistenti ed al fine di garantire il raccordo morfologico con il contesto ambientale circostante, il progetto di coltivazione dovrà rispettare le prescrizioni riportate nel successivo comma 09 ed in specifico dovrà identificare e quantificare le aree di escavazione.

Relativamente all'installazione di nuovi impianti questi dovranno essere solo destinati alla lavorazione del materiale, inclusi i volumi tecnici o di servizio quali locali mostre, uffici e custodi. L'impianto dovrà rispondere ai requisiti ed alle prescrizioni dettate dalle norme e regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

L'autorizzazione all'escavazione è subordinata alla realizzazione di tratti di strada necessari all'attività estrattiva a completo carico del richiedente l'autorizzazione medesima.

F6.b - Ambito territoriale di recupero morfologico ed ambientale.

Detti ambiti si riferiscono ad aree che per le loro specifiche caratteristiche morfologiche servono a garantire un raccordo paesaggistico tra i siti di cava ed il territorio agricolo e/o urbano circostante, tali ambiti sono destinati ad interventi di recupero ambientale e riconfigurazione del paesaggio.

Gli interventi ammessi sono:

interventi finalizzati, nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di estrazione, alla conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-geografico ed edilizio esistente, nonché tutte le opere di recupero ambientale, idrogeologico e vegetazionale compreso il rimodellamento dei fronti di cava e l'eliminazione parziale e/o totale di depositi di lavorazione (ravaneti);

sono consentiti tutti gli interventi di recupero edilizio e di sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona.

Interventi finalizzati all'impianto di sistemi fotovoltaici o di produzione energetica alternativa in genere.

Gli interventi si attuano mediante l'elaborazione di un PROGETTO DI RECUPERO AMBIENTALE CON LA PROCEDURA DEL PU, mediante opere di riconfigurazione e recupero ambientale finalizzato ad un nuovo uso territoriale compatibile con le esigenze ambientali e paesaggistiche.

Il PU potrà prevedere inoltre l'adeguamento ed il potenziamento delle infrastrutture, l'inserimento di attrezzature e servizi mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente inserendo funzioni e destinazioni d'uso compatibili con le destinazioni di zona.

All'interno del PU, al fine di conseguire una morfologia finale dell'area in armonia con quella delle aree circostanti e compatibilmente con i caratteri del paesaggio tipico del luogo, è consentito il rimodellamento morfologico dei fronti di cava anche con escavazione di materiale lapideo e/o la rimozione dei materiali lapidei giacenti (ravaneti); le

autorizzazioni per l'estrazione potranno essere rilasciate solo dopo l'approvazione del PU.

All'interno degli ambiti F6.b è consentito, solo per il tempo necessario allo smaltimento dei ravaneti o al modellamento dei fronti di cava, l'installazione di impianti fissi o mobili per la lavorazione primaria del materiale lapideo.

Sono ammessi nelle cave abbandonate e autorizzabili in forma diretta, manufatti precari per attività transitorie ammesse, fra cui quelle ludico ricreative. Tali manufatti non devono portare modifiche stabili al suolo e ai luoghi e saranno autorizzati per la durata necessaria allo svolgimento dell'attività con l'obbligo di rimozione al termine di essa. Gli annessi esistenti e autorizzati possono essere destinati a residenza con SUL minima di 60 mq.

Sono escluse dagli interventi le aree a pericolosità idraulica elevata (1.3 di tav. 5 P16) lungo l'alveo del Torrente Adegia, alle quali non è stata attribuita alcuna classe di fattibilità nella tav.5.F6.

Il Parco Agricolo Ambientale, il Parco Termale come appresso definiti e le aree di concessione termale nonché le relative zone di rispetto, sono definite aree di valorizzazione ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della LR27 Luglio 2004 n°38.

INTERVENTI, USI E DESTINAZIONI AMMESSE IN RELAZIONE ALL'USO DEFINITIVO:

PARCO AGRICOLO AMBIENTALE F6.1

Tutte le aree comprese nella perimetrazione di Parco Agricolo Ambientale sono soggette a riqualificazione ambientale e recupero della qualità agricola, degli edifici e delle funzioni.

Al fine di garantire la riqualificazione urbanistica del sito degradato è prescritto il recupero ambientale ed è ammessa la riconversione con funzioni ludico ricreative. [E' consentita la realizzazione di strutture che abbiano la caratteristica di temporaneità e precarietà riconducibili alle attività agricole ammesse, da effettuarsi mediante l'approvazione di un progetto unitario \(PU\). Il progetto unitario dovrà essere esteso a tutta l'area individuata come Comparto Unitario nello SUG vigente e consisterà nella precisazione degli interventi necessari alla riqualificazione di tale area che potranno avvenire anche per sottozona limitate e con fasi e tempi diversi, comprese nel perimetro del Comparto. In essa si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV della LR 65/2014.](#)

Le aree per diverse funzioni e già individuate a comparto unitario ricomprese nella perimetrazione (F5a.2,F5c.2,F6.a) sono disciplinate dalla specifica normativa e si attuano in maniera autonoma ma il PU deve tenerne conto per armonizzarne le funzioni e integrarle con il recupero dell'intera zona. Le destinazioni d'uso consentite, oltre il mantenimento della funzione agricola, sono quelle turistiche, ricreative e culturali. L'attività turistica e servizi accessori,ristoro ecc, è consentita negli edifici esistenti e nel recupero dei volumi esistenti. Anche gli

ampliamenti volumetrici previsti sono possibili solo nelle pertinenze degli edifici esistenti.

E' possibile realizzare campeggi e sosta camper in aree attrezzate appositamente progettate e solo se previste nel PU e nei limiti della LR 80/09 sull'agriturismo. Esse devono inserirsi nel contesto ambientale e utilizzare, per quanto possibile, i volumi esistenti o da recuperare. Non sono previsti bungalow ma solo piazzole attrezzate, seguendo i canoni dell'agricampeggio. I locali accessori e di servizio del campeggio, se non ricavabili nei volumi esistenti, possono essere realizzati solo con costruzioni precarie in legno o interrate.

A corredo e supporto al PU è in ogni caso richiesta una analisi conoscitiva ed una esauriente documentazione per quanto riguarda la valutazione degli elementi di trasformazione in relazione alla compatibilità e sostenibilità ambientale, geologica ed idrologica dell'area.

Per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento alla LR 65/2014.

Salvo i casi sopra riportati non è consentita la realizzazione di nuovi volumi.

Le aree di campeggio non possono essere previste in prossimità dei corsi d'acqua esistenti o in zone a rischio idraulico elevato (1.3 di tav.5 P.12) posti lungo l'alveo del Fosso Nibbiana e all'interno delle zone a pericolosità geomorfologia molto elevata (G.4 di tav.5 P.G2).

Tale zona, ricadente in classe di pericolosità idraulica 13 e individuata nella carta 5.F2, è esclusa dalla presente variante e da qualsiasi tipo di intervento (salvo la manutenzione ordinaria) e pertanto non vi è stata attribuita alcuna classe di fattibilità. Per modificare tale situazione occorrerà effettuare gli approfondimenti richiesti al paragrafo B.4 del DPGR 26R/07, in sede di Progetto Unitario.

E' prevista la realizzazione di un corridoio infrastrutturale che colleghi l'area di cava alla strada comunale S.Giovanni all'altezza del ponte ferroviario e prosegua poi verso la strada provinciale Rapolano-Asciano. La nuova strada dovrà utilizzare i percorsi esistenti, avere una carreggiata massima di 6 metri e utilizzare asfalti ecologici o pietrame.

INTERVENTI AMMESSI
SULLE AREE

MODALITÀ D'INTERVENTO: salvo riconfigurare le condizioni di naturalità dei luoghi interventi finalizzati alla realizzazione del Parco dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero ambientale obbligatorio di iniziativa pubblica e/o privata, per gli interventi di recupero ambientale, ristrutturazione e riconfigurazione delle aree, ristrutturazione e potenziamento della viabilità e delle aree a parcheggio, recupero della viabilità storica e dei percorsi pedonali ed ippovie.

Il riuso delle aree, dovrà essere finalizzato alla realizzazione di una attività agricola di qualità e di pregio con lo sviluppo delle coltivazioni storiche, in primis vino ed olio, nonché allo svolgimento di attività ludico-ricreative e culturali (teatri all'aperto etc.) e sportive (equitazione, piste ciclabili, podismo) compatibili col valore paesaggistico dell'area.

Il PdiR dovrà contenere tutti gli elementi progettuali di definizione:

- sulle sistemazioni idrogeologiche;
- sulla stabilità dei versanti;
- sulle sistemazioni delle specie arboree (piante di alto fusto e cespuglianti);
- sul sistema illuminotecnico;
- sui materiali impiegati nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, meccanizzati e posteggi;
- sui materiali impiegati per le recinzioni e le protezioni ai percorsi ed alle aree di sosta pedonali;
- sui sistemi smaltimento dei rifiuti;
- sui sistemi impiantistici.

Per integrare l'offerta turistica e l'uso dei centri termali e storici come l'area archeologica, è consentita la realizzazione di aree di campeggio organizzate e definite.

INTERVENTI AMMESSI
SUL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE

Salvo le limitazioni e le prescrizioni dettate per i singoli edifici nell'allegato B "schedatura degli edifici esistenti: indagine e regolamentazione" del PQR approvato con DCC n. 81 del 13/10/2003. nell'elab. 4 del RU "Schedatura e disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico - Elementi per la definizione di indirizzi normativi", sono sempre consentiti negli edifici esistenti i seguenti interventi:

MODALITÀ D'INTERVENTO: INTERVENTO DIRETTO

- MO Manutenzione ordinaria
- MS Manutenzione straordinaria
- RE Ristrutturazione edilizia
- Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione

MODALITÀ D'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (MEDIANTE PDR)

- RU Interventi di ristrutturazione urbanistica
- SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia
- MU mutamento alla destinazione d'uso limitatamente agli edifici con attuale destinazione diversa da quella produttiva: uffici ed esposizioni, spazi finalizzati alla commercializzazione dei materiali lapidei; musei e atelier artistici;

PRESCRIZIONI
PARTICOLARI:

Tutti i capannoni industriali ed i manufatti realizzati in funzione dell'attività di lavorazione e trasformazione del materiale lapideo qualora non più utilizzati ai fini estrattivi (lavorazione e/o commercializzazione) potranno essere recuperati e riconvertiti ad altre funzioni, se riconsiderati e previsti nell'aggiornamento del P.d.R, in caso contrario dovranno essere definitivamente demoliti.

Nelle aree di pertinenza agli edifici sono ammesse sistemazioni particolari per attività ludico-ricreative come attrezzature per il tempo libero (piscine, campi da tennis, bocciodromi etc.); dette opere potranno essere realizzate solo in presenza di PdiR.

Dovranno essere garantiti gli spazi a parcheggio nella misura prevista dall'art. 32 della presente normativa

PARCO TERMAL F6.2

Le aree di Madonna a Colle, incluse nel perimetro individuato nella cartografia del RU (carta 3A Rapolano Nord) sono incluse nel comparto del parco termale. Esse sono soggette a riqualificazione ambientale e recupero della qualità agricola, degli edifici e delle funzioni, con particolare riguardo per il centro storico di Armaiolo.

Al fine di garantire la riqualificazione urbanistica del sito degradato è prescritto il recupero ambientale ed è ammessa la riconversione con funzioni ludico ricreative con inserimento di attività integrate mediante l'approvazione di un Progetto Unitario che definisca le condizioni per rimuovere le cause di degrado ambientale, infrastrutturale ed edilizio.

Il progetto di recupero dovrà essere esteso a tutta l'area individuata come Comparto Unitario nello SUG vigente e consisterà nella precisazione degli interventi necessari alla riqualificazione di tale area, che potranno avvenire anche in stralci funzionali o zone omogenee di intervento per sottozone limitate e con fasi e tempi diversi, comprese nel perimetro del Comparto.

Le aree per diverse funzioni e già individuate a comparto unitario ricomprese nella perimetrazione sono disciplinate dalla specifica normativa e si attuano in maniera autonoma ma il PU deve tenerne conto per armonizzarne le funzioni e integrarle con il recupero dell'intera zona e può definirne meglio le destinazioni d'uso con pianificazione maggiormente dettagliata.

A corredo e supporto al PU è in ogni caso richiesta una analisi conoscitiva ed una esauriente documentazione per quanto riguarda la valutazione degli elementi di trasformazione in relazione alla compatibilità e sostenibilità ambientale, geologica ed idrologica dell'area.

La nuova edificazione dovrà essere ricompresa all'interno del perimetro del centro C1, scheda 26 del PTCP, di Rapolano Terme.

Per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento alla LR 65/2014.

I settori ricadenti in PIE dal Bacino Regionale Ombrone, così come individuati nelle allegate carte geologiche, sono esclusi da qualsiasi tipo di intervento salvo l'anormale manutenzione.

INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE	<p>MODALITÀ D'INTERVENTO: salvo riconfigurare le condizioni di naturalità dei luoghi interventi finalizzati alla realizzazione del Parco dovranno essere attuati attraverso un PU di riqualificazione ambientale obbligatorio di iniziativa pubblica e/o privata, per gli interventi di recupero ambientale, ristrutturazione e riconfigurazione delle aree.</p> <p>Il riuso delle aree, dovrà essere finalizzato alla conservazione di una attività agricola di qualità e di pregio di valore storico , nonché allo svolgimento di attività ludico-ricreative e culturali (teatri all'aperto etc.) e sportive (equitazione,piste ciclabili, podismo)e ricettive alberghiere, compatibili col valore paesaggistico dell'area e con l'uso delle acque termali ivi scaturite dal pozzo esistente. Le acque potranno essere utilizzate, oltre che in maniera ludica e per scopi curativ, preferibilmente per animali.</p> <p>Il P.U. dovrà contenere tutti gli elementi progettuali di definizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> sulle sistemazioni idrogeologiche; sulla stabilità dei versanti; sulle sistemazioni delle specie arboree (piante di alto fusto e cespuglianti); sul sistema illuminotecnico; sui materiali impiegati nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, meccanizzati e posteggi; sui materiali impiegati per le recinzioni e le protezioni ai percorsi ed alle aree di sosta pedonali; sui sistemi smaltimento dei rifiuti; sui sistemi impiantistici. sulle modalità attuative (fasi e comparti)
INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Salvo le limitazioni e le prescrizioni dettate per i singoli edifici nell'allegato B "schedatura degli edifici esistenti: indagine e regolamentazione" del PQR approvato con DCC n. 81 del 13/10/2003. nell'elab. 4 del RU "Schedatura e disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico - Elementi per la definizione di indirizzi normativi" SI ATTUANO I SEGUENTI INTERVENTI</p> <p>MODALITÀ D'INTERVENTO: INTERVENTO DIRETTO</p> <ul style="list-style-type: none"> MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RE Ristrutturazione edilizia SE Sostituzione edilizia Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione <p>MODALITÀ D'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO</p> <ul style="list-style-type: none"> RU Interventi di ristrutturazione urbanistica MU mutamento alla destinazione d'uso limitatamente agli edifici con attuale destinazione agricola. <p>NE nuova edificazione, limitatamente alle zone interne al perimetro del centro C1, scheda 26 del PTCP, di Rapolano Terme.</p>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	<p>oltre a piscine e vasche per l'utilizzo dell'acqua termale (camminamenti ecc.) sono previsti volumi per servizi agli impianti e agli utenti (servizi igienici ,spogliatoi,magazzini, ambulatori, punti di ristoro,ricettivi alberghieri,ecc) compresi gli animali e loro ricoveri. I volumi dovranno essere prevalentemente interrati e seminterrati, seguendo lo schema del terrazzamento presente nell'area, con muri esterni in pietra locale.</p> <p>I nuovi volumi ammessi per le funzioni TERMALI sovradescritte non potranno superare i 15.000 mc. esclusi i volumi interrati ammessi.</p>

81.06 INTERVENTI, USI E DESTINAZIONI AMMESSE IN RELAZIONE ALL'USO ESTRATTIVO (F7)

L'attività di ricerca e coltivazione di materiale lapideo nonché il ripristino ambientale di aree mediante interventi di recupero e riconfigurazione del paesaggio, secondo quanto prescritto dalla LR n. 78/98; tale destinazione è da ritenersi provvisoria ed operante nell'arco di tempo strettamente necessario all'uso estrattivo.

PRESCRIZIONI E CRITERI D'INTERVENTO

INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE	coltivazione dei banchi di travertino compresa la scoperta del giacimento con la rimozione del materiale di scarto accumulato, successivo ripristino ambientale e vegetazionale dell'area rimodellamento morfologico delle aree anche con l'asporto di materiale di scarto accumulato e con il ripristino ambientale e vegetazionale delle aree riuso produttivo o di servizi delle aree in cui è cessata l'attività estrattiva.
INTERVENTI AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>MODALITÀ D'INTERVENTO: INTERVENTO DIRETTO</p> <p>MO Manutenzione ordinaria MS Manutenzione straordinaria RE Ristrutturazione edilizia RE.dr Ristrutturazione edilizia con demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici RE.ds Ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione Sba Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche AV Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia SE Interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia DE Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinata alla ricostruzione o alla nuova edificazione</p> <p>Salvo le limitazioni e le prescrizioni dettate per i singoli edifici: nell'elab. 4 del RU "Schedatura e disciplina per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico - Elementi per la definizione di indirizzi normativi" Per i capannoni e gli edifici industriali gli interventi potranno essere consentiti solo se strettamente necessari e funzionali allo svolgimento dell'attività di lavorazione e commercializzazione delle pietre ornamentali.</p> <p>Non sono ammessi cambi alla destinazione d'uso in atto salvo per il riuso di capannoni dimessi che potranno essere usati per altre attività produttive compatibili con la destinazione di zona o di servizio alle medesime attività.</p>
NE NUOVA EDIFICAZIONE	<p>Nuova edificazione: Subordinata al preventivo recupero delle volumetrie esistenti dismesse e solo se strettamente necessaria alla realizzazione di capannoni, impianti e servizi e/o attrezzature connesse con la lavorazione e la commercializzazione delle pietre ornamentali, alla formazione del personale od ad altre attività produttive e di servizio ammesse dal RU. Sono ammessi alloggi di custodia (uno per impianto produttivo) e locali espositivi delle produzioni e lavorazioni.</p> <p>Contestualmente dovranno essere demoliti eventuali volumi incongrui e rimosse le condizioni di degrado ambientale sulle aree proponendo un nuovo assetto ambientale integrato con il contesto urbano circostante.</p> <p>Parametri edilizi</p> <p>Rc 40%</p> <p>H max fuori terra ml 9,00 D/fabbricati minima ml. 10,00 D/confini di proprietà minima ml. 10,00 D/zto minima ml. 5,00 D/strade minimo ml. 20,00 Parcheggi inerenti alla costruzione 10mq./100mq.</p>

PRESCRIZIONI
PARTICOLARI:

Standard per parcheggi pubblici come previsto dal D.M. n. 1444/1968
potranno prevedersi spazi museali o didattici per illustrare le attività di
cava pregresse e storiche.

81.07 **PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DI COLTIVAZIONE E RIPRISTINO**

Allegato alla domanda di autorizzazione all'attività estrattiva dovrà essere presentato un progetto di coltivazione in conformità alle indicazioni e prescrizioni tecniche dettate dal presente articolo.

Il progetto di coltivazione dovrà essere elaborato e presentato in conformità alle norme e regolamenti regionali vigenti e dovrà contenere tutta la documentazione prevista dal 2° comma dall'art. 12 della L.R. n. 78/98.

La metodologia per la redazione del progetto di coltivazione e ripristino, nell'ambito della escavazione, dovrà essere il risultato di un'attività interdisciplinare di cui dovranno tenere conto i relativi progetti, ed in particolare:

è consentita la coltivazione in fossa fino al raggiungimento del substrato e le pareti possono anche essere lasciate verticali;

è consentito che il fondo della cava rimanga allagato e/o con la falda idrica di base a giorno;

è consentito, dopo la coltivazione completa del banco, il successivo riempimento del fondo della cava, a condizione che venga raggiunta una quota topografica finale che elimini la messa a giorno della falda idrica;

al fine di tutelare la risorsa termale, è escluso, in ogni caso, il riempimento delle cave con materiali diversi da inerti, compatibili con le caratteristiche idrogeologiche dei luoghi, il cui spessore sarà quello necessario a garantire la protezione della falda sottostante;

dovranno essere indicate le aree per il deposito del materiale di scarto; tali aree, interne alla cava, dovranno comunque essere individuate tra quelle prive di suolo vegetale in maniera tale da contenere il consumo del territorio;

Il progetto di ripristino ambientale dovrà essere predisposto congiuntamente al progetto di coltivazione e dovrà essere riferito alle aree oggetto di estrazione.

Al termine dei lavori d'escavazione le aree estrattive dovranno essere liberate dagli impianti, delle attrezzature sia fisse sia temporanee. Le pareti perimetrali potranno essere lasciate verticali. Gli accumuli del materiale di scarto dovranno essere rimossi con asporto o movimento fino a raggiungere sistemazioni morfologiche il piano di campagna originario.

Il progetto dovrà indicare i tempi necessari per la coltivazione e per il ripristino ambientale dell'area, in funzione alla sistemazione morfologica e vegetazionale del luogo, non sarà comunque ammesso superare la durata complessiva prevista dalla normativa regionale vigente (20 anni.) Al fine di operare normali controlli sull'attività estrattiva, da parte degli Uffici competenti, dovranno essere apposti sul

perimetro autorizzato degli appositi capisaldi e/o picchetti di riferimento.

81.08 PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI DI SOLO RIPRISTINO AMBIENTALE

Il progetto di ripristino ambientale dovrà essere elaborato in conformità alle norme e regolamenti regionali vigenti e dovrà contenere tutta la documentazione prevista dal 2° comma dall'art. 12 della L.R. n. 78/98.

La metodologia per la redazione del progetto di ripristino ambientale dovrà essere il risultato di un'attività interdisciplinare e tali progetti dovranno tener conto dei seguenti elementi:

gli indirizzi e le prescrizioni definite nel RU;

prevedere l'ubicazione e la metodologia di ricollocazione del materiale di scarto non idoneo alla frantumazione;

per la collocazione del materiale di scarto non potranno essere realizzate sistemazioni morfologiche che comportino una sopraelevazione che superi il piano di campagna circostante ;

gli impianti per la lavorazione del materiale dovranno essere posti all'interno dell'area della cava ed in ogni caso in posizione tale da minimizzare l'impatto ambientale della frantumazione (rumore, polveri, ecc.)

è consentito il prelievo di materiale da fronti delle cave di travertino solo se previsto e funzionale al progetto di ripristino ambientale;

le aree una volta liberate delle discriche potranno sempre essere ricondotte all'uso a Produttivo secondo gli indirizzi di riferimento del RU e mediante le idonee tecniche di ripristino ambientale dei luoghi.

Il progetto deve indicare, i tempi necessari al ripristino ambientale dell'area, in funzione alla sistemazione morfologica e vegetazionale del luogo, non sarà comunque ammesso superare la durata complessiva prevista dalla normativa regionale vigente (20 anni).

Al fine di operare normali controlli sull'attività di ripristino, da parte degli uffici competenti, dovranno essere apposti sul perimetro autorizzato degli appositi capisaldi e/o picchetti di riferimento.

81.09 AUTORIZZAZIONE PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E PER IL RIPRISTINO MORFOLOGICO DELLE AREE.

Nel caso il Piano di Coltivazione preveda la suddivisione in lotti, si potrà procedere all'attuazione del lotto successivo solo dopo il rilascio, da parte del responsabile tecnico dei lavori, di apposita documentazione tecnica e fotografica che dimostri l'avvenuta esecuzione dei lavori in conformità al progetto presentato, l'attuazione di tutti gli interventi di ripristino ambientale previsti nell'autorizzazione.

Inoltre dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

sei mesi prima della conclusione dei lavori sul lotto autorizzato può essere inoltrata all'Amministrazione Comunale la domanda per l'autorizzazione del lotto successivo. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori nel nuovo lotto, l'Amministrazione accerterà l'avvenuto ripristino dell'area e l'ottemperanza al progetto approvato.

le fidejussioni dovranno essere calcolate unicamente sui lavori necessari alla risistemazione ambientale dell'area ed alla ricostruzione del suolo agricolo con l'esclusione degli oneri necessari alla movimentazione e macinazione del materiale e dovranno essere comunque compresi gli oneri per la ricollocazione degli scarti e lo smantellamento degli impianti. L'importo della fidejussione potrà assottigliarsi nel tempo, pur essendo indicizzata, in ragione dei lavori eseguiti;

l'amministrazione accerterà l'avvenuto ripristino dell'area e procederà allo svincolo definitivo della fidejussione.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato formalmente al Comune ed i lavori dovranno essere ultimati entro la data prevista nell'autorizzazione (quest'ultima da comunicare al Comune con allegata dichiarazione, da parte del Direttore di Lavori e responsabile tecnico della Ditta - come previsto dalle norme e regolamenti vigenti in materia - che dimostri l'avvenuta esecuzione dei lavori in conformità al progetto presentato e l'attuazione di tutti gli interventi di ripristino ambientale previsti) .

Nel caso di autorizzazioni rilasciate con validità inferiore ai 20 anni, potranno essere rinnovate, secondo le procedure e le modalità previste dall'art. 18 della LR n. 78/98, fino al raggiungimento massimo dei 20 anni.

Tali rinnovi saranno ammessi solo:

se richiesti almeno sei mesi prima della data di scadenza dell'autorizzazione;

se espressamente motivati (dovrà essere allegato una dettagliata relazione a firma di professionista abilitato Direttore dei Lavori, completa di grafici e dati che evidenzino lo stato di attuazione dei lavori, le parti rimaste da scavare e/o risistemare, il programma dei tempi di ultimazione dei lavori).

se completa di tutti gli elaborati previsti dall'art. 12, c.2, della LR n. 78/98.

Sono elementi che possono portare alla revoca dell'autorizzazione le seguenti cause:

coltivazioni della cava od esecuzione dei lavori di ripristino in difformità rispetto al progetto approvato;

coltivazioni che potrebbero pregiudicare l'equilibrio idrotermale del sottosuolo ed arrecare danno o pregiudizio del sistema termale;

coltivazioni che non favoriscano la massima resa in blocchi di travertino abbattuto;

coltivazioni che favoriscano l'uso improprio del travertino, quali ad esempio la produzione di inerti, quella di polveri e di prodotti per l'industria chimica;

mancato pagamento dei contributi dovuti all'AC per l'attività estrattiva e di lavorazione ex lege regionale 78/98.

81.10 SISTEMA INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE DI ACCESSO E SECONDARIO DI SERVIZIO.

Non è consentita alcuna modifica al tracciato attuale delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico esistenti se non previsto dallo SUG.

Sistema infrastrutturale secondario di servizio: le infrastrutture di servizio dovranno essere previste all'interno di ogni singolo progetto di coltivazione e/o ripristino e dovranno rispondere alla logica di coltivazione secondo le successive fasi di attuazione.

Tali infrastrutture di servizio dovranno essere completamente eliminate nella fase di recupero ambientale.

All'uscita di ogni ambito estrattivo o comparto dovrà essere previsto un filtro per il lavaggio delle ruote degli automezzi. Tale filtro dovrà essere mantenuto in perfetta efficienza durante tutto l'anno.

81.11 IMPIANTI E CANTIERI

I cantieri dovranno essere provvisti di tutte le infrastrutture definite dalla specifica normativa antinfortunistica e di tutela della salute dei lavoratori e dovranno essere predisposte tutte le opere ed i manufatti previsti dalla normativa in materia.

Per la realizzazione delle opere e strutture di cantiere, è vietato l'impiego di materiali non idonei o proibiti dalle norme vigenti siano questi anche provenienti dal riuso di manufatti precedentemente smontati e/o giacenti all'interno dell'area.

Tutti i materiali utilizzati dovranno comunque essere tinteggiati con colori neutri ed intonati all'ambiente circostante.

Dovranno essere previsti impianti di irrigazione fissi per l'abbattimento delle polveri provenienti dai piazzali e dalle strade di cantiere.

Particolare cura dovrà essere posta anche nel contenimento del rumore entro i limiti previsti dalla specifica normativa.

All'interno del cantiere sarà consentita esclusivamente l'installazione di manufatti prefabbricati e/o a carattere precario e/o provvisorio (muratura in blocchi monolitici a secco di travertino) la cui ubicazione dovrà essere prevista nel progetto.

La destinazione d'uso di tali manufatti dovrà essere esclusivamente finalizzata ai servizi di supporto necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva quali: ufficio, magazzino, mensa per le maestranze, servizi igienici.

Tali manufatti precari non potranno avere:

un'altezza massima superiore a ml 10,00 dal piano di campagna, per tutti i manufatti adibiti ad accogliere impianti tecnologici, attrezzature e macchinari finalizzati alla estrazione e lavorazione della pietra,

un'altezza massima da terra di ml 4,0 per manufatti ad uso servizi ed uffici, autorimesse e simile, etc.

Non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a ml 10,0 dai confini di proprietà; al termine dell'attività estrattiva dovranno essere smontati e/o demoliti.

All'interno dell'area di cava e di impianto non è inoltre consentito lo stanziamento o il deposito di manufatti, attrezzature ed automezzi dismessi e/o parzialmente demoliti.

La demolizione o rimozione dei manufatti compreso il progetto di ripristino ambientale e funzionale dell'intera area, dovrà essere stimato economicamente e inserito nella garanzie fideiussorie da parte dei concessionari.

Dovranno inoltre essere previsti appositi spazi per il parcheggio degli automezzi di servizio e di quelli del personale impegnato nell'attività estrattiva.

Superficie minima da destinare a parcheggi mq 250 .

DESTINAZIONI D'USO POSSIBILI (in conformità con l'art. 10.6.4 del PTCP - Obiettivi del PTCP in materia di attività estrattive)

Le destinazioni d'uso ammesse per le aree non più utilizzate ad attività estrattiva comprese nell'area delle Serre (F7) sono le seguenti:

Attività produttive legate alle lavorazioni lapidee in genere.

Attività produttive per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Attività di recupero materiali inerti e riciclaggio compreso discarica per inerti.

Attività di raccolta rifiuti contenenti amianto (eternit) provenienti dal territorio comunale, per avviarli a smaltimento.

Isole ecologiche.

Attività produttive legate all'edilizia.

Deposito di merci e prodotti delle attività pregresse e depositi temporanei.

Gli edifici industriali e produttivi esistenti possono avere destinazioni compatibili e di servizio alle destinazioni d'uso ammesse.

Gli edifici esistenti all'interno della primetrazione della zona F7, d'uso non produttivo continueranno le funzioni esistenti e potranno effettuare interventi previsti nel presente articolo.

Le aree di pertinenza avranno destinazione a parco e giardino od agricola.

Capo IV ZONE SPECIALI

Art.82 **VP - Verde privato** **(giardini e/o aree pertinenziali, corti private e condominiali)**

82.01 Le aree a verde privato si riferiscono alle pertinenze degli edifici destinate a giardini, piazzali o semplicemente con sistemazioni e piantumazioni caratteristiche di uso strettamente privato poste all'interno del sistema insediativo o in prossimità di esso, sono riportate nella cartografia di azionamento del R.U.

In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione residenziale.

All'interno di dette aree gli interventi si attuano con modalità diretta.

82.02 Di norma sono confermate le attuali preesistenze edilizie e le relative destinazioni d'uso. Gli interventi ammessi per i manufatti di servizio esistenti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione; non è ammessa la modifica alle attuali destinazioni d'uso.

82.03 Nelle aree a verde privato è consentita la realizzazione di manufatti e attrezzature per il tempo libero di esclusivo utilizzo e godimento privato quali: sistemazione a giardino configurato, piccoli resedi ortivi, parcheggi a raso e impianti tecnologici interrati. Dette realizzazioni saranno permesse purchè rispettino la morfologia e l'andamento del terreno, siano inserite all'interno di contesti schermati dalle strade pubbliche principali e secondarie tramite l'uso di alberature caratteristiche della zona (olivi) o con oculati inserimenti arbustivi particolari. Nella realizzazione di manufatti edilizi (muretti etc) e pavimentazioni, dovranno essere usati materiali del luogo con alternanze di alberature ed arbusti autoctoni. I nuovi manufatti, (in particolare la piscina) dovranno risultare non visibili dai punti orografici dominanti e dalle zone paesaggistiche e di interesse turistico, o quantomeno schermate dalla vegetazione e non inseriti in contesti di valore ambientale e architettonico di pregio. La realizzazione di dette opere non dovrà comunque pregiudicare piantumazioni originali caratteristiche che vanno salvaguardate. Gli interventi sui giardini e i boschi storici esistenti vanno sottoposti al parere della Commissione Paesaggistica.

82.04 Nel caso di realizzazione di piscine, autorizzabili solo se espressamente previste dal RU nella cartografia di zona, la superficie totale o gli specchi d'acqua non dovranno superare i 100 mq.

Non sono ammesse edificazioni anche di piccole entità destinate a spogliatoi, docce etc.

Detti ambienti dovranno utilizzare volumi esistenti precedentemente o essere ricavati in incasso nel terreno o sfruttando l'andamento del medesimo o quantomeno utilizzando le eventuali opere di collegamento.

Art.83

FA - verde di connettività urbana

(art. 13 del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007)

83.01 Il verde di connettività urbana è costituito dal verde interno al tessuto insediativo che ha funzione di connettere o stabilire collegamenti fra aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani.

È così suddiviso:

(FAP) VERDE ADIACENTE A CORSI D'ACQUA DESTINATO A TUTELA FLUVIALE, ai percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano

(FAS) VERDE DI AMBIENTAZIONE ADIACENTE ALLE STRADE ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO O IN PROSSIMITÀ DI ESSO, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica)

83.02 **(FAP) VERDE ADIACENTE A CORSI D'ACQUA DESTINATO A TUTELA FLUVIALE**⁷¹ ai percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

Tali aree possono essere:

parte integrante della progettazione del sistema del verde pubblico (Parco Fluviale – Parco dell'Acqua) prevedendo al loro interno anche le modifiche e le sistemazioni idrauliche e ambientali, ove necessario assoggettate alle procedure di esproprio dell'Ente Pubblico;

possono rimanere private, in questo caso, avranno solo una funzione di tutela ambientale, pertanto la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, dovrà essere regolata da appositi accordi tra l'Ente Pubblico e le proprietà stesse.

Tali aree sono poste all'interno del sistema insediativo o in prossimità di esso, sono riportate nella cartografia di azionamento del R.U

Di norma sono confermate le attuali preesistenze edilizie e le relative destinazioni d'uso.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il

⁷¹ art. 13 c.1, lett.a) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007: spazi verdi adiacenti a corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.

restauro, la demolizione senza ricostruzione, salvo ulteriori limitazioni imposte dalle norme di prevenzione del rischio idraulico.

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, palchi fissi e temporanei per manifestazioni pubbliche, attrezzature tecnologiche di uso pubblico, nonché le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse nonché piscine private.

Qualsiasi intervento edilizio o ambientale che modifica lo stato di fatto dei luoghi, e subordinato alla redazione di un **Progetto di Sistemazione Ambientale (PSA)** da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera, il PSA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione delle criticità e prevede la messa in sicurezza idraulica e la sistemazione ambientale sull'intera area, può essere di iniziativa pubblica o privata, e dovrà indicare le opere idrauliche, il sistema dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili, aree a parcheggio, la piantumazione, e quanto altro occorra per una più corretta lettura dell'intervento.

In generale la realizzazione e la gestione delle aree incluse a verde di tutela fluviale spettano al Comune, ad altri Enti pubblici per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area previa apposita convenzione; in questo caso (realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di progetti convenzionati) nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi d'uso.

In sede di progetto esecutivo l'esatta localizzazione delle aree destinate ad uso pubblico potrà essere specificata al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree.

L'area destinata alla realizzazione della cassa di espansione sul Borro delle Ripio è individuata come Area Strategica per Interventi di Prevenzione (A.S.I.P.) In tale area valgono le disposizioni di cui all'art.10 delle Norme del P.A.I.

83.03 (FAS) AREE DESTINATE A VERDE DI AMBIENTAZIONE ADIACENTE ALLE STRADE ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO O IN PROSSIMITÀ DI ESSO, sono individuate nella cartografia di azzonamento del R.U.

Tali aree sono finalizzate all'ammodernamento delle infrastrutture viarie, alla qualificazione del paesaggio, all'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché a ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato:

nelle aree urbane o nella loro immediata prossimità

lungo i nuovi tratti della rete principale stradale e ferroviaria.

Le aree a verde di ambientazione possono essere:

parte integrante della progettazione dell'infrastruttura pubblica prevedendo al loro interno anche le modifiche e gli ammodernamenti al tracciato viario, in questo caso assoggettate alle **procedure di**

esproprio dell'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura e la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso;

possono rimanere private, in questo caso, avranno solo una funzione di schermatura ambientale tra il sistema insediato esistente o di progetto e le stesse infrastrutture, pertanto la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, dovrà essere regolata da appositi accordi con le proprietà stesse.

Le tipologie di ambientazione previste:

il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;

la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;

il recupero ambientale per le aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti. Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali o nei progetti di ammodernamento su quelle esistenti, le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate in base ad un **Progetto di Sistemazione Ambientale (PSA)** da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera; il PSA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PSA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

Capo V VINCOLI E SALVAGUARDIE

Art. 84

Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del R.U.

84.01 Gli interventi ed gli Usi disciplinati dagli articoli precedenti possono risultare limitati dalla sovrapposizione di particolari Vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate da strumenti di pianificazione sovraordinati (PIT, PTCP, PS comunale) o da legislazione specifica di riferimento e, in alcuni casi, recepiti e modificati dal presente strumento urbanistico.

84.02 I vincoli di RU sono riportati direttamente sugli Elaborati 1B.5a e 1B.5b In scala 1:10.000. e nella cartografia di azionamento del R.U

I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle classi di rischio idrogeologico sono identificati nella Relazione geologico-tecnica del RU e nei relativi elaborati grafici.

Art.85

Componenti del sistema dei vincoli e delle salvaguardie

85.01 Il Sistema dei **vincoli e delle salvaguardie** si articola nelle seguenti componenti:

- 1.il vincolo di **rispetto elettrodotti**
- 2.il vincolo di **rispetto cimiteriale** (art. 338 del TU 1265/31)
- 3.le fasce di **rispetto stradale** ⁷² e **ferroviario**
- 4.le **emergenze del paesaggio agrario e le permanenze territoriali**
- 5.le aree a **pericolosità idraulica** elevata e molto elevata
- 6 aree di **salvaguardia archeologica**
- 7 aree di **salvaguardia termale**

Art.86

Vincolo di rispetto elettrodotti ⁽⁷³⁾

86.01 Le aree di rispetto degli elettrodotti si applica le disposizioni e le limitazioni previste dal DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 21 MARZO 1988 – (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) “Approvazione delle norme

⁷² Vincolo rispetto stradale : Art. 2 Dlgs n. 285/92 – Definizione e classificazione delle strade - DPR 4 dicembre 1992 n. 495 – distanze e fasce di rispetto

⁷³ vincolo RISPETTO ELETTRODOTTI: DECRETO MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 21 MARZO 1988 – (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

tecniche per la progettazione l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne".

Art.87

Vincolo di rispetto cimiteriale (74)

87.01 Le aree di rispetto, che sono indicate nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU (Elab. n. 3 - 1:2.000) sono identificati con linea-simbolo di colore viola con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

87.02 Le aree comprese nelle zone di rispetto cimiteriale sono inedificabili e sono ammessi, nei soli fabbricati esistenti, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume o di superficie utile di cui all'Art. 8. Tali interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto
Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dal presente RU.

Art.88

Fasce di rispetto stradale ⁷⁵ e ferroviario ⁷⁶

88.01 Per quanto riguarda le distanze minime da osservare nell'edificazione al di fuori dei centri abitati si applicano le norme di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992, N° 495, modificato e integrato con D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.

88.01 All'interno delle aree di completamento e di nuova edificazione previste dal Regolamento Urbanistico le aree soggette al vincolo concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Art.89

Le emergenze del paesaggio agrario e le permanenze territoriali ⁷⁷

89.01 Le emergenze del paesaggio agrario e le permanenze territoriali sono state assunte dal PS quali elementi statutari del territorio

74 Testo unico delle leggi sanitarie, Art. 338 - Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265

75 Vincolo rispetto stradale : Art. 2 Dlgs n. 285/92 – Definizione e classificazione delle strade - DPR 4 dicembre 1992 n. 495 – distanze e fasce di rispetto

76

Vincolo rispetto ferroviario : DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 LUGLIO 1980 N. 753 - (G.U. 15-11-1980, N. 314 suppl.) "Nuove norme in materia di edilizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto". Art. 49 Rispetto ferroviario: distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di 30 ml. Dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia

77 PS, Norme attuative: CAPO C - Lo Statuto dei Luoghi

Art. 10 - Le invarianti : Disposizioni generali e specifiche

5. Elenco delle permanenze territoriali del piano:

La maglia storica degli insediamenti: edificato presente al 1950

Il sistema viario strutturante

I segni e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale

Le aree boscate persistenti e le vegetazioni di ripa

La maglia idrografica

La qualità del paesaggio: le aree di Particolare Pregio Ambientale;

La Maglia-Tessitura agraria.

comunale. Il presente articolo indica limiti e condizionamenti alle trasformazioni degli elementi posti sotto tutela. Come indicato di seguito sono di norma fatti salvi gli interventi pubblici o di pubblica utilità se non sussistono alternative di minore impatto: di tale condizione si dovrà dare atto prima procedere ad autorizzare tali interventi.

La tavola 1B.5b rappresenta le emergenze del paesaggio agrario e le permanenze territoriali individuate dal PS con gli approfondimenti del RU.

Alle emergenze del paesaggio agrario e le permanenze territoriali si applicano specifiche norme e limitazioni alle trasformazioni:

I segni e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale: il RU individua le sistemazioni agrarie terrazzate delimitati da muri a secco in pietra o ciglioni in terra battuta. In queste porzioni di territorio non sono ammessi interventi tali da modificarne la morfologia e, le manutenzioni possono essere fatte con gli interventi MAA e REPA previsti all'art. 13. Oltre agli elementi cartografati sono comunque sottoposti a tutela i muri a secco tradizionali posti in fregio alle proprietà o a delimitare strade pubbliche, vicinali o di uso pubblico. Sono altresì tutelati i piccoli manufatti tipici della tradizione rurale toscana (fontoni, tabernacoli, aie lastricate) e le alberature di confine .

le aree boscate e la rete dei corridoi ecologici

le superfici boscate del territorio comunale sono assunte come invariante e non possono essere oggetto di interventi di rimboschimento compensativo tecnicamente ammissibili ai sensi della LRT 39/2000 e dei suoi regolamenti di attuazione. Sono fatti salvi interventi pubblici o di pubblica utilità in assenza di alternative di minore impatto. In particolare:

i boschi di latifoglie autoctone, di castagno e macchia mediterranea saranno oggetto delle ordinarie pratiche selvicolturale e, laddove autorizzati dagli enti competenti, potranno essere avviati all' alto fusto; i boschi cedui coniferati e le pinete mediterranee potranno essere oggetto, laddove autorizzate dagli Enti competenti, di pratiche selvicolturali tese a favorire la sostituzione delle specie esotiche con latifoglie autoctone.

le **aree calanchive inclusi i boschi e gli arbusteti** che le colonizzano devono essere lasciate alla evoluzione naturale non essendo ammesso alcun intervento che possa modificare la morfologia dei luoghi. Trattandosi di forme di erosione progressiva sono fatti salvi gli interventi indispensabili a garantire la incolumità a persone e cose, gli interventi pubblici e di pubblica utilità in assenza di alternative a minore impatto.

le **aree di Particolare Pregio Ambientale** sono aree di riconosciuta e particolare qualità paesaggistica di insieme:

L'Ambito pedecollinare di Campiglia caratterizzato da colline plioceniche sabbiose e ciottolose con presenza di forme erosive caratteristiche;

L'Ambito delle Crete di Rapolano comprende tutta l'area calanchiva e la zona dei Mulini sul Canatoppa;

Il Bosco di San Paterno è uno dei rari esempi di bosco d'alto fusto presenti sul territorio, di grande interesse anche per la sua contiguità al centro abitato di Rapolano;

Pievevecchia e la prospettiva su Rapolano dalla strada per Terme San Giovanni

La fascia pedecollinare Rapolano – Serre coltivata prevalentemente a oliveto e con sistemazioni del terreno a terrazzi e muri a secco;

La fascia pedecollinare da Villa Boninsegna al Castello di Modanella di grande valore iconografico;

L'area di Podere Le Pievi

L'area di San Gimignano

Trattandosi di elementi statutari, invariati e identitari del territorio comunale queste zone non possono essere oggetto di interventi di nuova edificazione, intesa come aggiunta di volumi a quelli esistenti. Non sono inoltre ammissibili trasformazioni che possano alterare significativamente lo stato dei luoghi. Ad esse si applicano le prescrizioni del PS al punto P6 lettera a) con le seguenti precisazioni:

dove si dice V.E.A. leggesi Valutazione Integrata ai sensi della L.R. 01/05.

Per le maggiori definizioni del RE si intendono anche i piani attuativi.

È consentito il recupero dei volumi esistenti con R.U. solo tramite P.d.R. quando si tratta di edifici incongrui, non significativi e deturpanti l'area. Sono fatti salvi gli interventi pubblici o di pubblica utilità in assenza di alternative di minore impatto. Le piscine sono consentite solo nelle aree di pertinenza degli edifici e solo se espressamente previste nelle schedature degli edifici esistenti allegate al presente RU. La dimensione massima non può superare i 100 mq. e non è consentita la realizzazione di locali di servizio quali spogliatoi, rimesse e servizi igienici.

le tessiture agrarie di pregio a maglia fitta

Nelle zone caratterizzate da tessiture agrarie a maglia fitta individuate alla Tavola 1B.5b deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. È inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Fermo restando la tutela delle invariati sopraelencate eventuali trasformazioni sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale nel rispetto, comunque della normativa del RU.

Ai fini del presente articolo le tessiture agrarie di pregio sono distinte in:

tessiture agrarie a maglia fitta a prevalenza di vite, olivo o promiscuo e oliveti di impianto tradizionale, costituiscono il principale elemento identitario del paesaggio agrario di Rapolano. Queste zone non possono essere oggetto di trasformazioni che alterino significativamente lo stato dei luoghi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici o di pubblica utilità in assenza di alternative di minore impatto. **altre tessiture agrarie a maglia fitta** interessano ampie porzioni di territorio della zona dei piani di Rapolano qualificandone il paesaggio agrario e aumentandone la biodiversità. In assenza di siti alternativi, esterni all'area, in questi ambiti sono ammesse trasformazioni da parte dei privati solo per le attività agricole. Sono fatti salvi gli interventi pubblici o di pubblica utilità in assenza di alternative di minore impatto.

I geositi I geositi individuati dal PTCP nel territorio comunale sono:

- GIL21: *Le miniere di Monte Martino*

- GIR3: *Montagnola di travertino e mofeta delle Terme di S. Giovanni*

I PTCP, all'art. 10.6 – Suolo, dispone la tutela dei geositi, sistematizzata in apposite schedature contenute nello specifico studio redatto dall'Università di Siena, archiviate in banche dati comuni fra le Province interessate, è affidata a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e a tutti gli atti di governo.

I geositi e ogni altra emergenza geologica sono soggetti a tutela assoluta, che si applica anche alle relazioni con il contesto naturale e ambientale. I perimetri dei geositi sono riportati nella tavola 1B.5 B- Vincoli e condizionamenti -Paesaggio e ambiente.

Le aree tartufigene

Le aree tartufigene sono tutelate dal PS all'art. 11 - *LE AREE SENSIBILI E LE CRITICITÀ: Disposizioni generali e specifiche* e dal PTCP all'art. 10.6.6 – *Aree tartufigene*, sia per la valenza naturalistica che per la caratterizzazione del territorio provinciale senese che per il ruolo produttivo.

Le aree tartufigene sono individuate nella tavola 1B.5 B- *Vincoli e condizionamenti -Paesaggio e ambiente* con riferimento alla mappatura delle aree tartufigene, effettuata dalla Provincia di Siena.

Le perimetrazioni relative ai Geositi e alle aree tartufigene sono riportati nei seguenti elaborati grafici:

- 2A- *Territorio nord*
- 2B- *Territorio sud*
- 3A- *Rapolano nord*
- 3B- *Rapolano sud*
- 3C- *Piano del Sentino*
- 3D- *Serre Nord*
- 3E- *Serre sud*

Art.90

Le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata

90.01 All'interno del sistema insediativo sono individuate le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (pericolosità idraulica : I.3 e I.4) individuati e riportate con approfondimenti di dettaglio nelle tavole grafiche di cui all'elaborato 5.Pi del RU. Tali aree sono normate all'Art. 25, commi da 25.01 a 25.06, delle presenti N.T.A.

90.02 Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idraulico.

Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dalle Amministrazioni Pubbliche competenti.

Le aree di pertinenza di edifici poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso da RU, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml. 10,00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietate le costruzioni e le infrastrutture, comprese le recinzioni, anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti. Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

E' vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti, con esclusione degli impianti specializzati per l'arboricoltura del legno.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

Sono consentiti gli interventi atti a rimuovere lo stato di pericolosità e quelli previsti nelle tavole del RU, purchè sia dimostrato che riducano o non incidono sul rischio idraulico.

Art. 91 Le aree di salvaguardia archeologica

91.01 Le **aree ARCHEOLOGICHE** sono evidenziate con specifica simbologia e perimetrate nella tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU e possono includere oltre al sito archeologico sottoposto a specifico vincolo ministeriale anche aree attigue con funzione di zone di rispetto del sito archeologico e di salvaguardia per eventuali estensioni dell'area di interesse a seguito di ulteriori ipotesi, scavi e saggi. I progetti relativi ad interventi edilizi od alla posa di servizi, che comportino opere di scavo di qualsiasi entità anche nelle aree circostanti individuate puntualmente dal RU, devono essere sottoposti a preventivo parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana. L'istanza di ottenimento di tale parere (espresso dalla Soprintendenza nei termini temporali di legge, a decorrere dal ricevimento della documentazione) è parte integrante dei documenti necessari per il rilascio dei titoli abilitativi.

All'interno di dette aree non è comunque consentita alcuna nuova edificazione, né movimenti di terreno e/o modifiche all'orografia dei luoghi salvo gli interventi necessari e funzionali allo svolgimento di attività di scavo e musealizzazione dei reperti archeologici.

Sugli edifici esistenti gli interventi consentiti con modalità diretta sono:

MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria
RR	Restauro e risanamento conservativo
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
DE	Demolizioni di edifici o di manufatti
MU	Mutamento di destinazione d'uso

91.02 Le destinazioni d'uso saranno prioritariamente quelle originarie.

USI AMMESSI (U) E RELATIVI CARICHI URBANISTICI (Cu)		Cu
U1 RESIDENZIALI	U1 abitazioni residenziali (*) /1	B
U3 TERZIARI	U3 Limitatamente a fini culturali	M

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso saranno subordinati al rispetto delle caratteristiche strutturali e dimensionali ed all'integrità delle caratteristiche tipologiche delle specifiche unità edilizie interessate e a condizione che la variazione funzionale riguardi l'intera unità edilizia o una parte prevalente di questa, con le parti restanti da destinare a funzioni ausiliarie e/o complementari.

Per gli interventi edificatori che dovessero interferire con le perimetrazioni di Zone tutelate per legge, ai sensi dell'art.142 lett. m) - *le zone di interesse archeologico*, del D.lgs. 42/2004, è prescritta la presenza di un archeologo durante i lavori che prevedano attività di scavo, sino al raggiungimento dei livelli che possono essere stati interessati da attività antropica, a spese della committenza.

Art.92 **Aree di salvaguardia termale**

92.01 le aree di salvaguardia termale si dividono in due categorie ai sensi e per gli effetti della LR 38/04 (art.18):

aree di concessione dove è vietata la ricerca, l'estrazione e l'utilizzo dell'acqua termale a soggetti diversi dal concessionario e sono vietati i pozzi di prelievo idrico e tutte le attività che possono mettere in pericolo l'integrità delle acque e il loro utilizzo terapeutico, nonché quelle che possono disturbare i fruitori degli stabilimenti termali.

aree di rispetto comprese in una fascia massima di 200 metri dal perimetro delle aree di concessione, determinata in base a studi geologici in sede di rilascio del permesso di coltivazione della risorsa, al fine di costituire una superficie minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti, dove sono vietate tutte le attività che possono mettere in pericolo l'integrità delle acque e il loro utilizzo terapeutico.

Tali prescrizioni saranno specificate nella convenzione per l'utilizzo delle acque termali e rese note alle proprietà interessate. Nella convenzione, per le servitù arretrate alle proprietà circostanti è possibile prevedere forme di indennizzo al comune e attività di compensazione.

Capo VI INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art.93 **Infrastrutture viabilistiche**

93.01 Comprendono le sedi stradali (esistenti **Se** e di progetto **Sp**), anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, e le sedi ferroviarie **Sf**, i parcheggi pubblici, le piste ciclabili.

In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale, che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.

93.02 Le fasce di rispetto sono evidenziate, a titolo esemplificativo, con specifica retinatura nella tavole grafiche dell' "Assetto urbanistico di dettaglio - zoning" del RU; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.

Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore. Questi ultimi interventi sono disciplinati dal RE.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Ampliamenti agli edifici esistenti sono ammessi, ancorché consentiti dal RU vigente, solo sul lato opposto il frontestrada entro la larghezza dell'edificio.

93.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 93 ove il RU preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.

93.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione delle zone di interesse ambientale, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso **U5/3**).

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale di cui al successivo Art. 93, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità

equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti), di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza a tali aree sul perimetro degli impianti, compensando in questo modo la sottrazione di aree di ambientazione, con la realizzazione contestuale delle aree di ambientazione.

93.05 Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di RU, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

Art.94

Impianti ed attrezzature per la mobilità

94.01 Comprendono alcune aree di uso pubblico e di interesse generale destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci agli insediamenti urbani.

94.02 P – SPAZI DI SOSTA E AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI (ESISTENTI **Pe E DI PROGETTO **Pp**)**

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici .

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (impianti fotovoltaici ed eolici, cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.).

I parcheggi pubblici potranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale.

Le aree destinate a parcheggi pubblici possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente e/o possono essere cedute gratuitamente, in tutto o in parte, dalle proprietà in attuazione di Piani Attuativi; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse.

I parcheggi sono individuati nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

Art.95

Ped - Percorsi pedonali

95.01 Nelle aree urbane e in particolare negli Sviluppi Urbani Recenti, sono localizzati i percorsi pedonali, esistenti e di nuova realizzazione; questi ultimi potranno essere realizzati sia nelle fasce di rispetto delle sedi viarie esistenti che all'interno delle aree a verde pubblico e potranno contenere piste ciclabili e marciapiedi.

95.02 I marciapiedi e le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione. La nuova strada di scorrimento nel tratto in località I Piani, sarà preferibilmente a senso unico in entrata da Siena e dovrà prevedere tali percorsi pedonali e ciclabili in modo da salvaguardare l'antico percorso di via dell'Esca.

95.03 tali ambiti sono individuati nelle tavole grafiche dell' "ASSETTO URBANISTICO DI DETTAGLIO - ZONING" del RU.

Capo VII AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Art.96 **Reti energetiche**

96.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal RU dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile '92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":

- linee a 132 KV > 10 m
- linee a 220 KV > 18 m
- linee a 380 KV > 28 m

All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

Art.97 **Reti e sistemi del servizio idrico**

97.01 Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile") come stabilito dal RE art.127 e 128, a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (ATO) ai sensi della LRT n. 1/2005, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio competente in materia di Ambiente.

97.02 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/06. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99 e s.m.i..

97.03 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche rendano impraticabile la realizzazione di reti

separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente.

97.04 A decorrere dall'entrata in vigore del RU, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla L 319/76 e alla L 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:

- a) alla realizzazione di rete separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
- b) alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito immediato, senza preventivo utilizzo nella rete locale degli edifici, nonchè finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel nel reticolo idrografico superficiale previo pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

97.05 POZZI ACQUEDOTTISTICI

Nella Carta Idrogeologica (Tavola A.2.2 scala 1:10.000) e nella Carta della vulnerabilità degli acquiferi (Tavola A.2.8 alla scala 1:10.000) del Piano Strutturale è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale. Nel raggio di 10 m dal posizionamento nel pozzo non è consentita alcuna trasformazione urbanistica ai sensi dell'Art. 94 del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", e s.m.i., ma solo una sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto. L'ambito così definito è quello di stretta pertinenza del pozzo. Nelle stesse Tavole sopraccitate viene individuata la zona di rispetto, avente un raggio di mt. 200.

E' demandato al Regolamento Edilizio comunale di specificare e dettagliare i sistemi, le tecnologie, le procedure da utilizzare per l'ottimale funzionamento del sistema delle acque reflue.

E' individuata nell'area tra la Palmiera e il confine comunale, una zona destinata a ivaso artificiale per uso idrico potabile. Il bacino sarà dimensionato secondo le esigenze delle frazioni di Armaiolo e del Capoluogo e collocato dove le esigenze tecniche (idrogeologiche) indicheranno più opportuno. Il progetto è sottoposto a VIA.

Art.98

Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

98.01 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.

98.02 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal D.M. 381/98.

98.03 Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione edilizia nel nuovo sito idoneo.

98.04 Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art.99

Impianti di illuminazione

99.01 Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento

dell'inquinamento luminoso come previsto dalle leggi e normative vigenti.

99.02 Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

Art.100

Impianti ed attrezzature per la produzione energetica

100.01 In accoglimento di istanze private l'Amministrazione Comunale potrà individuare le aree destinate ad impianti ed attrezzature per il teleriscaldamento di livello urbano.

100.02 Gli impianti e le attrezzature di cui al precedente comma potranno essere:
impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali elettriche del tipo tradizionale;
impianti di produzione di energia alternativa del tipo ecologico come: eoliche, idroelettriche o impianti di teleriscaldamento alimentati a cippato di legno promuovendo perciò lo sviluppo della filiera bosco-legno-energia

100.03 Le aree e gli impianti per la produzione di energie alternative, nonché quelli per la raccolta temporanea e la compattazione ed il conferimento del materiale "cippato", relativi ad ambiti ad attuazione indiretta appartengono alle opere di urbanizzazione secondaria e potranno essere individuati nella quota parte degli standard di legge per attrezzature di interesse comune di tipo F2T "*attrezzature e servizi tecnologici*"

100.04 Le aree interessate da impianti di produzione di energia alternativa con combustibile da "cippato" dovranno prevedere opere di compensazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto nelle aree circostanti. Nelle aree agricole sottoposte a vincolo paesaggistico non sono ammessi impianti fotovoltaici, solari ed eolici, isolati e al di fuori delle aree di pertinenza degli edifici e con capacità produttive oltre le necessità energetiche della attività a cui sono di servizio (residenziale, agricola, agrituristica)

100.05 L'area demaniale della polveriera è destinata a parco eolico e le torri di supporto non potranno sporgere più di 20 metri dai profili della collina.

Analisi Schematica Delle Problematiche Possibili:

1) posizione degli aerogeneratori

Gli aerogeneratori dovranno essere posizionati sotto il "filo" crinale e comunque l'altezza massima degli aerogeneratori dovrà rispettare quanto riportato all'art.100.05 delle NTA del RU.

2) caratteristiche delle attrezzature di impianto

Le attrezzature consistono negli aerogeneratori (le torri eoliche), le centraline e gli elettrodotti per raggiungere la rete ENEL dalle centraline. Generalmente ogni aerogeneratore ai suoi piedi ha un piccolo annesso per l'allaccio alla rete e nella zona ci sarà poi un fabbricato che ha funzioni di centrale di coordinamento dei diversi aerogeneratori dal quale ha inizio la distribuzione o il collegamento alla rete. Cabine e centraline, locale produttore, locale misure e locale linea dovranno essere di ridotte dimensioni e dovranno essere utilizzati il più possibile i fabbricati esistenti.

Dovranno essere proposte soluzioni per l'interramento o comunque per limitare linee aeree.

Nella procedura di V.I.A dovrà essere prestata particolare attenzione allo studio di intervisibilità per tutti gli impianti progettati con proposte di soluzioni cromatiche, sia per gli edifici che per gli aerogeneratori, che riducano al minimo gli impatti sul comparto paesaggio, sempre nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza aeronautica per gli elementi alti come le torri e le pale.

3) viabilità

Dovrà essere utilizzata la viabilità esistente che collega gli edifici del demanio militare presenti in gran numero nell'area; eventuali tratti di nuova viabilità dovranno essere di limitata lunghezza e con manto superficiale in stabilizzato di cava o con materiale a basso impatto paesaggistico.

4) indagini di accertamento idoneità del sito

Dovranno essere predisposte indagini geologiche puntuali che accertino l'assenza di fenomeni di dissesto profondi in prossimità degli aerogeneratori.

Monitoraggio dell'impianto in esercizio

Per una corretta ed efficiente analisi degli impianti eolici è necessario che l'impatto presunto che essi possono provocare, sia costantemente mantenuto sotto controllo.

Questo vale, in maniera particolare, per gli impatti che si realizzano durante la fase di esercizio; risultano particolarmente esposte le specie stanziali migratrici di uccelli e chiropteri.

Tale azione si può concretizzare attraverso l'applicazione di un programma di monitoraggio finalizzata alla misura periodica di due serie di parametri:

- tipologia, andamenti e consistenza degli impatti
- tipologia, andamenti e consistenza delle presenze di specie e degli elementi sensibili

Infatti, mantenendo l'impianto in esercizio è necessario riuscire a valutare se e quanto gli impatti previsti si realizzano realmente e se, quindi, l'impianto eolico può continuare a funzionare in modo sostenibile.

Gli studi dovranno verificare attentamente anche l'impatto delle opere sul suolo e sugli aspetti di idrogeologia a scala locale attraverso l'analisi degli eventuali fattori d'interferenza.

Parallelamente, è però indispensabile riuscire a sottoporre a monitoraggio nel tempo anche i flussi di individui e le popolazioni presenti o registrate nell'area in modo da poter periodicamente correlare gli andamenti delle specie presenti con gli impatti misurati.

Infatti, un eventuale aumento dei danni o delle interferenze non è ascrivibile sempre ad una diminuzione della sostenibilità dell'impianto; può, invece, dipendere da un incremento di flussi o presenze causati da altri fattori ecologici, naturali o casuali.

TITOLO V

NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE, NORME TRANSITORIE, SPECIALI E FINALI

Capo I

NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Art.101

Disposizioni finalizzate all'edilizia sostenibile 78

101.01 In generale i progetti esecutivi degli edifici dovranno prevedere soluzioni tecniche finalizzate a raggiungere il massimo standard di edilizia sostenibile attraverso:

la riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi; diminuendo l'inquinamento luminoso.

l'introduzione di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica.

il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili; nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli; sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio.

l'utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari, mediante l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari. L'installazione dell'impianto a pannelli solari potrà

essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. In generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura pari almeno al 50% del fabbisogno energetico annuale. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare. Per determinare il fabbisogno di energia termica utile per la produzione di acqua calda igienico-sanitaria, si devono seguire le disposizioni contenute nella raccomandazione UNI-CTI R/3/03 SC06.

Il RE stabilisce le norme di applicazione per perseguire gli obiettivi sopra esposti. Oltre le prescrizioni del RE, di seguito si elencano suggerimenti alla progettazione.

101.02 *Suggerimenti tecnici riferiti alla qualità della progettazione:*

1. Orientamento dell'edificio

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale verso la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggiore parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud, e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, corridoi, lavanderie) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

2. Protezione dal sole mediante schermature

Le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

3. Illuminazione naturale

Le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate entro un settore indicativo di 45° dal sud geografico. Ottimizzazione dell'uso corretto dell'illuminazione naturale nella fase di progettazione dell'edificio.

4. Aumentare l'isolamento termico degli edifici, per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

Le coperture e i muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (come kWh su metro quadro all'anno), così come previsto dalla Direttiva Europea 2002/91 sul rendimento e la certificazione energetica degli edifici.

E' fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

5. Valorizzare gli apporti solari passivi per ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffreddamento ambientale

La progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest.

6. Efficienza energetica e uso razionale dell'energia

Nelle singole abitazioni è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.

Nei complessi edilizi è favorita l'installazione di impianti di microcogenerazione⁷⁹ alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione⁸⁰).

In generale è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

Negli edifici con più appartamenti si dovranno installare sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

7. Soluzioni nella direzione dell'aumento dell'inerzia termica per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale

E' favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili.

⁷⁹ La **Micro-cogenerazione** è una tecnologia che prevede la sostituzione della caldaia per riscaldamento (nel residenziale, terziario, negli alberghi, ospedali etc.) con un piccolo cogeneratore a gas metano (motore a scoppio, pila a combustibile oppure microturbina) che, oltre a produrre la stessa quantità di calore, produce elettricità senza aumentare il fabbisogno di combustibile. Abbina ai benefici classici della cogenerazione i vantaggi della vicinanza fra produzione e consumo di energia, eliminando la necessità di predisporre costose reti per il teleriscaldamento, e le perdite nella distribuzione (sia elettriche che termiche). Pertanto, rispetto alla situazione attuale, la microcogenerazione comporta un risparmio di fonte primaria di circa il 44%. Nei casi di sostituzione di caldaie a gasolio, la riduzione nelle emissioni di CO2 raggiunge il 70%.

⁸⁰ La **Trigenerazione** prevede l'abbinamento fra un cogeneratore ed un refrigeratore ad assorbimento, consente di realizzare impianti in grado di produrre le tre principali forme di energia richieste nel settore civile, ovvero elettricità, calore e freddo. Questa combinazione trae vantaggio dalla capacità del refrigeratore ad assorbimento di produrre freddo consumando il calore prodotto dal cogeneratore, eliminando in questo modo l'elevato fabbisogno elettrico della climatizzazione estiva convenzionale (a compressore), e realizzando nel contempo un risparmio di fonte primaria ben oltre il 50%.

8. Soluzioni nella direzione della riduzione dei consumi elettrici

Negli impianti elettrici è favorito l'utilizzo di illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

9. Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili

l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento

10. Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili.

Nella progettazione esecutiva delle coperture e degli impianti idrici si dovrà predisporre la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per il suo accumulo in opportuno serbatoio. L'acqua recuperata sarà riutilizzata per gli usi interni all'edificio nei WC e per l'irrigazione delle aree verdi private (se presenti) e/o restituita alla circolazione naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento nella rete idrografica.

Nella progettazione delle coperture e degli impianti idrici ed in generale in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, si dovrà predisporre un sistema di trattamento⁸¹ e recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno. Una volta depurate le acque saranno raccolte in appositi serbatoi e riutilizzate per gli usi interni all'edificio nei WC e per l'irrigazione delle aree verdi private (se presenti) e/o restituite alla

⁸¹ Per il trattamento si potranno usare – oltre al trattamento primario di eliminazione dei solidi sedimentabili e dei grassi – sia tecnologie intensive, quali i reattori a membrana o sequenziali, collocabili all'interno degli edifici, che, in tutti i casi in cui siano disponibili aree esterne adeguate, sistemi naturali (fitodepurazione).

circolazione naturale attraverso la rete delle acque bianche o il convogliamento diretto nella rete idrografica.

Gli impianti idrici devono essere dotati di una doppia rete di approvvigionamento idrico, una per le acque che soddisfano i criteri di potabilità e una per le acque non potabili.

Negli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.

Capo II NORME TRANSITORIE

Art.102 **Disciplina transitoria**

102.01 A partire dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del presente RU, e fino alla definitiva approvazione dello stesso si continuerà ad applicare la normativa urbanistica prevista dal vigente Strumento Urbanistico Generale comunale s.m.i. salvo le specifiche norme di salvaguardia di cui al successivo articolo.

Art.103 **Salvaguardie**

103.01 Ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i., fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del presente RU, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso a Costruire, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni urbanistiche e le norme del Regolamento Urbanistico adottato.

103.02 Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del presente RU, viene sospesa l'efficacia delle denunce di inizio dell'attività (D.I.A.) per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni e le norme del Regolamento Urbanistico adottato.

103.03 Sono ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti dell'art. 78 e 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i se previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente e s.m.i. e non in contrasto con:
le previsioni e le norme del presente Regolamento Urbanistico,
le indicazioni e prescrizioni definite dalle norme del Piano Strutturale comunale approvato,
le limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;

103.04 E' ammissibile l'attuazione di Piani Attuativi che possono prevedere anche nuova edificazione nel rispetto dello S.U.G. vigente e delle varianti anticipatrici al R.U. già approvate, se non in contrasto con le indicazioni del Regolamento Urbanistico adottato e con le norme di salvaguardia del PTC.

103.05 Sono consentiti tutti gli interventi che hanno come obiettivo la mitigazione degli elementi di criticità e il superamento delle condizioni di inquinamento ambientale, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico per opere di bonifica.

103.06 Sono esclusi dalle salvaguardie gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche come previsto dall'art. 10 del DPR 8 GIUGNO 2001 N. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) nonché opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

Art. 104 **Poteri di deroga**

104.01 Ai sensi dell'art. 54 della Lr 1/05 i poteri di deroga al Regolamento urbanistico possono essere esercitati esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:
purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Capo III NORME FINALI

Art. 105 Recepimento della LRT n. 65/2014

Sono recepiti in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme, le disposizioni della [L.R.T. n. 65/2014](#) e s.m.i. e dei conseguenti regolamenti di attuazione ed in generale di tutte le normative sovraordinate.

Appendice alle NTA
ABACO DELLE SPECIE AMMISSIBILI art. 16

1) Specie forestali arboree

Acer campestre L. Testucchio, loppo
Acer monspessulanum L. Acero minore
Acer opalus Miller Acero fico
Acer obtusatum Waldst. et Kit. Acero napoletano
Acer opulifolium Chaix Acero italico
Acer platanoides L. Acero riccio
Acer pseudoplatanus L. Acero montano
Alnus cordata (Loisel.) Loisel. Ontano napoletano
Alnus glutinosa (L.) Gaertner Ontano nero
Alnus incana (L.) Moench Ontano bianco
Arbutus unedo L. Corbezzolo, albatro
Betula pendula Roth. Betulla
Betula verrucosa Ehrh.
Betula alba L.
Carpinus betulus L. Carpino bianco
Carpinus orientalis Miller Carpinella
Castanea sativa Mill. Castagno
Celtis australis L. Spaccasassi, Bagolaro
Cercis siliquastrum L. Albero di Giuda, siliquastro
Corylus avellana L. Nocciolo, avellano
Cupressus sempervirens L. Cipresso comune
Fagus sylvatica L. Faggio
Ficus carica L. Fico selvatico
Fraxinus excelsior L. Frassino maggiore
Fraxinus ornus L. Orniello
Fraxinus oxycarpa Bieb. ex Willd. Frassino ossifillo
Ilex aquifolium L. Agrifoglio
Juglans regia L. Noce
Laburnum anagyroides Medicus Maggiociondolo
Laurus nobilis L. Alloro
Malus sylvestris Mill. Melagnolo, melo selvatico
Olea europaea L. Olivo
Ostrya carpinifolia Scop. Carpino nero, ostra
Populus alba L. Pioppo bianco, gattice, albero
Populus nigra L. Pioppo nero
Populus tremula L. Pioppo tremulo
Prunus avium L. Ciliegio
Prunus cerasus L. Marasca, visciolo
Prunus mahaleb L. Ciliegio canino
Pyrus amygdaliformis Vill. Perastro
Pyrus pyraister Burgsd. Pero peruggino
Quercus cerris L. Cerro
Quercus crenata Lam. Cerro-sughera
= Quercus pseudosuber Santi
Quercus frainetto Ten. Farnetto
Quercus ilex L. Leccio, elce
Quercus petraea (Matt.) Liebl. Rovere
Quercus pubescens Willd. Roverella
Quercus robur L. Farnia, ischia

Rhamnus alaternus L. Alaterno
Robinia pseudoacacia L. Robinia, gaggia
Salix alba L. Salice bianco, salicastro, salcio
Salix caprea L. Salicone, salcio, salica, salice di montagna
Salix cinerea Salicone cinerino
Salix fragilis L. Salice fragile
Salix incana Schrank Salice ripaiolo, vetrice bianca
Salix nigricans Sm. Salice nero
Salix purpurea L. Salice rosso, vetrice rossa
Salix triandra L. Salice
Salix viminalis L. Vetrice, salice da vimini
Sorbus aria (L.) Crantz Farinaccio, sorbo montano
Sorbus aucuparia L. Sorbo degli uccellatori
Sorbus domestica L. Sorbo comune, sorbo domestico
Sorbus torminalis (L.) Crantz Ciavardello, mangiarellino, sorbezzolo
Taxus baccata L. Tasso, albero della morte
Tilia cordata Miller Tiglio selvatico
Tilia platyphyllos Scop. Tiglio nostrano
Tilia x vulgaris Hayne Tiglio comune
Ulmus minor Miller Olmo campestre
Ulmus montana Stokes Olmo montano

2) Specie forestali arbustive

Colutea arborescens L. Colutea, vescicaria
Cornus mas L. Corniolo vero
Cornus sanguinea L. Sanguinello, corniolo sanguineo
Coronilla emerus L.
Coronilla emerus ssp. emeroide (Boiss. et Spr.) Hayek. Coronilla, emmero
Crataegus azarolus L. Azzaruolo
Crataegus laevigata (Poir.) DC. Marruca bianca, spino bianco
Crataegus monogyna Jacq. Biancospino
Cytisus nigricans L. Citiso nero
Cytisus scoparius (L.) Link Ginestra dei carbonai
=Sarthothamnus scoparius (L.) Wimmer
Cytisus sessilifolius L. Citiso ginestrino
Cytisus triflorus L'Hér. Citiso trifloro
Erica arborea L. Erica
Erica multiflora L. Scopa florida
Erica scoparia L. Scopa
Euphorbia dendroides L. Euforbia arborea
Euonymus europaeus L. Fusaggine, berretta da prete
Juniperus communis L. Ginepro comune
Juniperus macrocarpa Sibth. et Sm. Ginepro coccolone
Juniperus oxycedrus L. Ginepro rosso
Juniperus phoenicea L. Sabina marittima, cedro licio
Laburnum alpinum (Mill.) Bercht. et J. Presl Laburno alpino, citiso delle Alpi
Ligustrum vulgare L. Ligustro
Malus florentina (Zuccagni) C.K. Schneider Sorbo fiorentino
Mespilus germanica L. Nespolo ordinario
Myrtus communis L. Mirto, mortella
Nerium oleander L. Oleandro, mazza di S. Giuseppe
Paliurus spina-christi Miller Marruca
Phillyrea angustifolia L. Lillatro a foglie strette
Phillyrea latifolia L. Lillatro a foglie larghe
Pistacia lentiscus L. Lentisco, sondo
Pistacia terebinthus L. Terebinto, scornabecco
Prunus spinosa L. Prugnolo
Pyracantha coccinea M.J. Roemer Lazzeruolo rosso, agazzino
=Cotoneaster pyracantha (L.) Spach
Rhamnus catharticus L. Spincervino
Rhus cotinus L. Scòtano
=Cotinus coggyria Scop.
Sambucus ebulus L. Lebbio
Sambucus nigra L. Sambuco, sambuco nero
Sambucus racemosa L. Sambuco rosso
Spartium junceum L. Ginestra comune, ginestra di Spagna
Tamarix sp.pl. Tamerici
Ulex europaeus L. Ginestrone
Viburnum lantana L. Lantana
Viburnum opulus L. Sambuco acquatico
Viburnum tinus L. Viburno, lauro-tino o lentaggine