COMUNE DI CHIANCIANO TERME

(Provincia di Siena)

PIANO OPERATIVO

(ai sensi L.R. 65/14)

Norme

con rettifica errori materiali

Approvazione

Dicembre 2017

Sindaco

Andrea Marchetti

Responsabile Servizio Urbanistica, Edilizia privata, Tutela ambientale, Responsabile del procedimento

Arch. Anna Maria Ottaviani

Garante dell'Informazione e partecipazione

Geom. Gabriele Buzzico

Addetto alla comunicazione del Garante

Dott.ssa Patrizia Mari

Pianificazione Urbanistica

Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati
M.Ciampa-P.Lazzeroni)

Collaboratori:
Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés

Geologia

Dott. Geol. Marcello Palazzi

Collaboratori:
Dott. Geol. Enrico Giomarelli
Dott. Alessandro Ciali

Valutazione Ambientale Strategica
Paesaggio - Territorio Rurale

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Collaboratori:
Dott. in Sc. Amb. Cecilia Orlandi
Eleonora Iacoponi

Economia Territoriale

Prof. Nicola Bellini

Diritto Amministrativo

Prof. Avv. Paolo Carrozza

TITOLO I – NORME GENERALI 4
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo 4
Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo 4
Art.3 - Elaborati del Piano Operativo 5
Art. 4 - Strumenti di attuazione 8
Art. 5 – Monitoraggio 8
Art. 6 – Poteri di deroga 8
TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO....9
Art. 7 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale ed alla L.R. 65/14 9
Art. 8 - Invarianti Strutturali 9
Art. 9 - Unità Territoriale Organica Elementare 10
Art. 10 – Dimensionamento del P.O. 11
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO....16
Capo I – Strumenti, categorie e modalità di intervento 16
Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia 16
Art. 12 – Interventi di conservazione 16
Art. 13 – Interventi di trasformazione 18
Art. 14 – Attuazione degli interventi 20
Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi 23
Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi 23
Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti 24
Art. 17 – Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale 25
TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI ..29
Capo I – Disposizioni generali 29
Art. 18 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti 29
Capo II – Sistema Funzionale degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture 30
SEZIONE I – SUBSISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI 30
Art. 19 – Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale 30
Art. 20 – Nucleo consolidato di antica formazione 31
Art. 21 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente 33
Art. 22 – Tessuto urbano consolidato 34
Art. 23 – Strutture Turistico Ricettive interne al territorio urbanizzato 37
Art. 24 – Aree a verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani 38
Art. 25 – Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard 39
Art. 26 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio 40
SEZIONE II – SUBSISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE 42
Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità ~~e~~ accessibilità, aree di sosta e parcheggi 42
Art. 28 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete 45
SEZIONE III - SUBSISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI 47
Art. 29 - Servizi ed attrezzature di interesse collettivo 47
Art. 30 – Aree termali 49
Art. 31 – Servizi ed attrezzature a carattere privato 51
CAPO III – Sistema funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio 52
SEZIONE I – Principi generali 52

Art. 32 – Disciplina del Territorio Rurale 52
SEZIONE II - Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo 55
Art. 33 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale 55
Art. 34 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale 56
Art. 35 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale 57
Art. 36 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale 57
Art. 37 – Programma Aziendale 59
SEZIONE III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo 60
Art. 38 - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici o per aziende con superfici inferiori a quelle da PTC art 73 comma 5 della LR 65/2014 60
Art. 39 - Patrimonio edilizio esistente - destinazioni d'uso ammesse 62
Art. 40 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente 63
Art. 41 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso 67
SEZIONE IV - Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale 68
Art. 42- Disciplina dell'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione 68
Art. 43 – Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica 70
Art. 44 - Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale 74
Capo IV - Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale 77
SEZIONE I – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI 77
Art. 45 – Disciplina degli aspetti paesaggistici 77
Art. 46 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04 78
Art. 47 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.Lgs 42/04 83
SEZIONE II – INVARIANTI STRUTTURALI 87
Art. 48 – Disciplina delle Invarianti Strutturali 87
Art. 49 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto 96
Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 97
Art. 50 – Mutamenti della destinazione d'uso 97
Art. 51 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 97
Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado 100
Art. 52 – Zone connotate da condizioni di degrado 100
TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO.....101
Capo I – Disposizioni generali 101
Art. 53 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione 101
Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale 102
Art. 54 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente 102
Art. 55 – Interventi di rigenerazione urbana 103
Art. 56 - Trasferimenti perequativi di superfici nell'ambito di operazioni di rigenerazione urbana 106
Art. 57 – Ambiti di trasformazione connessi alla rigenerazione urbana 107
Art. 58 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati 108
Capo III – Interventi per la città pubblica 110
Art. 59 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico 110

Art. 60 - Aree per l'edilizia residenziale sociale 110
Art. 61 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo 111
TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO 112
Art. 62- Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza 112
Art. 63 – Fattibilità geologica 117
TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE 118
Art. 64 – Salvaguardie e disposizioni transitorie 118

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (P.O.) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 74 del 9.12.2013, nonché nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, del vigente PTC, della L.R. n. 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione.

2. Il presente Piano Operativo è formato ai sensi dell'art. 232 della L.R. 65/14.

Art. 2 - Validità ed operatività del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è direttamente precettivo ed operativo ed è articolato in due parti:

a) La **disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**, di cui al comma 2 art. 95 della LR 65/14, con validità a tempo indeterminato.

b) La **disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi** del territorio, di cui al comma 3 art. 95 della LR 65/14, con valenza quinquennale.

2. Le previsioni di cui alla lettera b) del precedente comma sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, le previsioni perdono efficacia ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12 e 13 dell'art.95 della LR 65/14.

3. L'Amministrazione Comunale, a seguito di segnalazione dei cittadini al Garante della Informazione e della Partecipazione, potrà in ogni tempo aggiornare il Quadro Conoscitivo di cui al comma 5 art. 95 LR 65/14. In relazione al mutato Quadro Conoscitivo l'A.C. potrà procedere a varianti agli strumenti di pianificazione comunali finalizzate alla tutela, alla salvaguardia ed alla riqualificazione di aree, edifici e parti di tessuto insediativo, nonché particolari ambiti di paesaggio, con le procedure di cui all'art. 16 e seguenti della L.R. 65/14.

4. Le disposizioni del Piano Operativo prevalgono, qualora in contrasto, sulle disposizioni dei regolamenti comunali vigenti.

In presenza di eventuali contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del Piano Operativo, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio (per es. 1:2000 invece che 1:10.000). Analogamente, in presenza di contraddizioni o difformità tra le indicazioni contenute nella normativa tecnica generale e le indicazioni relative a singole aree o edifici contenute negli allegati di cui all' art. 3 del presente articolato, sono da ritenersi valide le indicazioni degli Allegati. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva. Nel caso in cui vi siano discrepanze tra gli elaborati cartografici e normativi, questi ultimi saranno prevalenti.

Art.3 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- ***Elaborati descrittivi/normativi:***
- *Relazione generale;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Allegati alle N.T.A.:*

  Allegato I – Schede norma con fattibilità geologico-tecnica degli interventi;

  Allegato II – Schede isolati urbani

  Allegato III –Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel nucleo consolidato di antica formazione;

  Allegato IV – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale
- *Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche* (P.E.B.A.)
- *Beni sottoposti a vincolo espropriativo*
- *Valutazione ambientale strategica (V.A.S.) - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica*
- *Studio di Incidenza ai sensi L.R. 56/00*
- *Relazione geologico-tecnica*
- ***Elaborati grafici***:

  Tavola QC1 – Uso del suolo (Scala 1:10.000)

  Tavola QC2- Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici

  Tavola 1 –Quadro d'insieme (scala 1:10.000)

  Tavola 2 a – Chianciano – Gestione degli insediamenti esistenti (scala 1:2.000)

  Tavola 2 b – Astrone – Gestione degli insediamenti esistenti (scala 1:2.000)

  Tavola 3a – Chianciano – Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (scala 1:2.000)

  Tavola 3b – Astrone – Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (scala 1:2.000)

  Tavola 4 –Nucleo di antica formazione(scala 1:1.000)

2. Costituisce parte integrante del Piano Operativo il Quadro Conoscitivo di riferimento, costituito da:

- **Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale**

Quadro Conoscitivo 2007[1]

Relazioni:

Economia: Studi di economia territoriale

Geologia: Relazione geologica preliminare

Mobilità: Il Sistema della mobilità

Urbanistica: Relazione

Censimento BSA del territorio aperto: Relazione e schede fabbricati (n.1/n.350)

Integrazione Schede BSA - Schede n 351/352

[1] A cura di: Arch. Andrea Filpa (Coordinamento), Arch. Sonia Occhi (Urbanistica), Dott. Geol. Marcello Palazzi (Geologia), Dott. Domenico Nevoso-Intrares srl (Economia territoriale), Ing. Massimo Ferrini (Mobilità), Dott. Avv. Wladimiro Gasparri, Annalisa Cauteruccio (Diritto amministrativo), Etruria Telematica (Cartografia Informatizzata), Arch. Paola Loglisci, Cristina Felici, Silvia Reali (Censimento BSA)

Cartografia:

1.1- Vincoli e tutela delle acque termali(1:10.000)

1.2- Sistemi infrastrutturali e tecnologicie atti della programmazione e pianificazione territoriale e di settore(1:10.000)

2- Ricognizione del PRG vigente e dello stato di attuazione(1:10.000)

3.1- Città e sistema degli insediamenti Servizi al cittadino (1:5.000)

3.2- Città e sistema degli insediamenti Attività produttive e ricettività (1:10.000)

4.1-Uso e copertura del suolo (1:10.000)

4.2- Paesaggio (1:10.000)

5- Documenti materiali della cultura (1:10.000)

Censimento BSA – Tav. 01

Censimento BSA – Tav. 02

Censimento BSA – Tav. 03

Censimento BSA – Tav. 04

Quadro Conoscitivo Aggiornamento 2010

Relazione generale composta da:

- Aspetti urbanistici (a cura dell'*Arch. Mauro Ciampa*)
- Aspetti socio-economici (a cura del *Prof. Nicola Bellini*)
- Aggiornamento Quadro Conoscitivo-Territorio rurale (a cura *Dott. Agr. Elisabetta Norci*)

Elaborati grafici**:**

Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:10.000)

Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:5.000)

Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM1444/68)(1:5.000)

Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010 (1:5.000)

Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010 (1:5.000)

Tav. 2.3 A L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto (1:5.000)

Tav. 2.3 B L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere (1:5.000)

Tav. 2.4 Variazione della destinazione d'uso nel periodo 1987-2010 (1:5.000)

Tav. 2.5 Edifici ricettivi: stato socio economico al 2011

Allegato I: *Schede descrittive degli edifici ricettivi cessati/sospesi*

- **Viene fatto proprio, quale parte integrante del piano l'Atlante comunale del PTCP della Provincia di Siena per quanto attiene i BSA del territorio rurale**

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo dl P.O.:

- **Quadro Conoscitivo del PTCP della Provincia di Siena**
- **Quadro Conoscitivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico**

- **Quadro Conoscitivo geologia**

Relazione geologica

Relazione Studio Idraulico Torrenti Ruoti e Mezzomiglio

Relazione e relativi elaborati per la microzonazione sismica (MS) di 1° livello

Volume Stratigrafie da 0 a 180,

Volume Stratigrafie da 181 a 350,
Volume Stratigrafie da 351 a 520,
Volume Stratigrafie 521 a 650,
Volume Diagrammi prove penetrometriche da 1 a 271
Elaborati grafici:
TAV.G.1.1- geologia (1:10.000)
TAV.G.1.2.a - geologia (1:2.000)
TAV.G.1.2b - geologia (1:2.000)
TAV.G.1.2C - geologia (1:2.000)
TAV.G.2.1- litotecnica (1:10.000)
TAV.G.2.2.a - litotecnica (1:2.000)
TAV.G.2.2b - litotecnica (1:2.000)
TAV.G.2.2C - litotecnica (1:2.000)
TAV.G.3.1- geomorfologia (1:10.000)
TAV.G.3.2.a - geomorfologia (1:2.000)
TAV.G.3.2b – geomorfologia (1:2.000)
TAV.G.3.2C - geomorfologia (1:2.000)
TAV.G.4.1- idrogeologia (1:10.000)
TAV.G.5.1- problematiche idrogeologiche (1:10.000)
TAV.G.6.1- aree sensibili (1:10.000)
TAV.G.7.1- pericolosità geologica (1:10.000)
TAV.G.7.2.a - pericolosità geologica (1:2.000)
TAV.G.7.2b - pericolosità geologica (1:2.000)
TAV.G.7.2C –pericolosità geologica (1:2.000)
TAV.G.8.1- pericolosità idraulica (1:10.000)
TAV.G.8.2.a - pericolosità idraulica (1:2.000)
TAV.G.8.2b - pericolosità idraulica (1:2.000)
TAV.G.8.2C –pericolosità idraulica (1:2.000)
TAV.G.9.1- frequenze fond. Depositi (1:10.000)
TAV.G.9.2.a - MOPS (1:2.000)
TAV.G.9.2b - MOPS (1:2.000)
TAV.G.9.2C - MOPS (1:2.000)
TAV.G.10.1.a - pericolosità sismica (1:2.000)
TAV.G.10.1b - pericolosità sismica (1:2.000)
TAV.G.10.1C - pericolosità sismica (1:2.000)
TAV.G.11.1- pericolosità PAI (1:10.000)
Relazione illustrativa degli approfondimenti geologici richiesti a seguito dell'adozione

Tutti gli elaborati di Quadro Conoscitivo sono pubblicati e consultabili sui siti istituzionali degli Enti, ai quali si rimanda per la consultazione.

Art. 4 - Strumenti di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso i seguenti strumenti:
- **a)** *Piani Attuativi*, di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014;
- **b)** *Progetti Unitari Convenzionati,* di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **c)** *Interventi di rigenerazione urbana,* di cui all'art.125 della LR 65/2014;
- **d)** *Interventi edilizi diretti* nel rispetto delle modalità previste dal presente P.O. e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014;
- ***e)*** *Progetti esecutivi di opere pubbliche*.

2. Gli strumenti di attuazione del P.O. tengono conto degli indirizzi per l'applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica di cui agli artt. 100 e 101 della L.R. 65/14.

3. Si rinvia al Titolo III Capo I delle presenti Norme per la disciplina dettagliata dei diversi strumenti di attuazione.

Art. 5 – Monitoraggio

1. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale approva una relazione di monitoraggio sull'effettiva attuazione delle previsioni ai sensi dell'articolo 95 comma 14 della L.R. n. 65/2014. La relazione documenta, rispetto al quadro strategico quinquennale, i dimensionamenti prelevati dal P.S. per UTOE, evidenziando altresì il saldo residuo rispetto per UTOE e Sistema rispetto al dimensionamento complessivo del Piano Strutturale e verificando il rispetto delle dotazioni minime di standard urbanistici.

2. Nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale effettua, anche prima della scadenza del quinquennio, un monitoraggio periodico relativo all'attuazione degli interventi di nuova edificazione/rigenerazione.

3. I dimensionamenti relativi alle previsioni che abbiano perduto efficacia ai sensi dell'art. 2 comma 2 delle presenti Norme, rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro strategico quinquennale.

Art. 6 – Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al Piano Operativo sono esercitabili alle condizioni di cui all'art. 97 della L.R. 65/14, ovvero:
- **a.** per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- **b.** purché si operi nei limiti fissati dalle leggi con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- **c.** purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il Piano Strutturale.

TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Art. 7 - Articolazione del Piano Operativo in relazione al Piano Strutturale ed alla L.R. 65/14

1. Il Piano Strutturale del Comune di Chianciano Terme disciplina le trasformazioni del territorio comunale attraverso l'individuazione di Sistemi e Subsistemi territoriali e funzionali, per ciascuno dei quali individua in modo dettagliato gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, le prescrizioni vincolanti per la redazione del Piano Operativo, le Invarianti Strutturali che ne fanno parte e le relative categorie d'intervento. I contenuti statutari del territorio e le politiche strategiche del P.S. sono esplicitati all'interno dei Sistemi Territoriali e Funzionali.

2. Il territorio comunale di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 7 comma 1 e artt. 10 comma 2 e 12 comma 2 di PS, è strutturato in:

- ***Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio***
  (articolato nei Subsistemi Ambiente e Paesaggio)
- ***Sistema Funzionale degli Insediamenti, dei Servizi e delle Infrastrutture***
  (articolato nei Subsistemi Insediamenti, Servizi e Infrastrutture)

3. In riferimento a ciascun Sistema il Piano Operativo individua:

a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi. La disciplina di tali ambiti è contenuta nel Titolo IV della presente normativa.

b) ambiti e gli interventi, di cui all'art. 4 comma 1 lettere a), b) e c) della presente normativa, per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

4. In riferimento al *Sistema Funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio*, sono individuate le Unità di Paesaggio di cui al successivo art. 32.

Art. 8 - Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale definisce le *Invarianti Strutturali*, individuate graficamente nella Tavola 3 di P.S. denominata *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*. Per tali elementi, in relazione al loro valore riconosciuto, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che di Piano Operativo.

2. Gli elaborati di Piano Operativo individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali, la disciplina di tutela e valorizzazione di cui ai successivi commi.

3. Il P.S., ai sensi dell'art. 6, ha riconosciuto, definito e disciplinato:

3.1 ***Invarianti Strutturali puntuali ed areali***:

- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, che ricomprendono le risorse di valore ambientale e naturalistico:

a. *Bosco*
b. *Elementi naturalistici e vegetazionali*
c. *Riserva Pietraporciana*
d. *Sir Lucciolabella*
e. *Direttrici funzionali ed ecologiche*
f. *Componenti del sistema idrico*
g. *Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale*

- beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale, che ricomprendono il patrimonio di rilevante valenza archeologica ed il patrimonio di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale:

a. *Patrimonio di rilevante valenza archeologica*
b. *Patrimonio di rilevante valenza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale*

3.2 ***Invarianti Strutturali prestazionali***:

- risorse di rilevanza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale:

a. *Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione,*
b. *Area a connotazione storica archeologica e paesaggistica*
c. *Visuali paesaggistiche e punti di interesse panoramico*
d. *Rete dei percorsi panoramici ad alto valore paesaggistico*

- risorse di rilevante valenza sociale e culturale:

a. *Aree e strutture termali di valore curativo-sociale*
b. *Parchi e giardini pubblici*
c. *Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari:*

4. Le categorie di risorse e beni individuati contribuiscono a determinare l'identità culturale, sociale e paesaggistica del territorio, nonché a formare il Patrimonio Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14; sono quindi oggetto di un'articolata normativa di tutela e di valorizzazione, per la quale si rinvia al Titolo IV Capo IV Sezione II delle presenti Norme.

Art. 9 - Unità Territoriale Organica Elementare

1. Il Piano Strutturale di Chianciano Terme disciplina le modalità di intervento sul territorio comunale individuando un'unica Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), corrispondente con la struttura insediativa del capoluogo e della vicina area produttiva in loc. Astrone. Il P.S. individua sinteticamente i connotati dell'area, i dati quantitativi relativi agli insediamenti esistenti espressi in mq di SUL, la presenza di invarianti strutturali e vincoli. Il P.S. definisce inoltre gli obiettivi da perseguirsi nel governo del territorio, le categorie di intervento ammesse e le prescrizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi ai fini dell'assetto del territorio.

2. L'UTOE costituisce il riferimento fondamentale per la valutazione del dimensionamento massimo delle trasformazioni previste dal P.S. Il Piano Operativo contiene quindi un bilancio complessivo delle trasformazioni previste nell'UTOE, verificandone la coerenza con i parametri stabiliti dal P.S.

3. Ai fini di una migliore e più completa attuazione delle previsioni contenute nel Piano Strutturale, e in rispondenza agli obiettivi dello stesso, il P.O. può apportare, sulla base di analisi di dettaglio del

territorio, lievi modifiche alla perimetrazione delle UTOE, purché non superiori al 10% della superficie delle singole UTOE (art. 13 comma 2 di P.S.).

Di tali modifiche viene dato atto in sede di adozione ed approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica, dandone specifica motivazione.

4. All'interno del perimetro dell'UTOE il Piano Operativo riconosce la presenza di aree rurali marginali e/o interstiziali alla struttura insediativa. Per tali aree si fa riferimento alla disciplina del territorio rurale con esclusione di possibilità edificatorie.

Art. 10 – Dimensionamento del P.O.

1. Il Piano Operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14. Il Piano Operativo verifica altresì la conformità e la coerenza delle proprie previsioni rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni insediative definito dal Piano Strutturale, con particolare riferimento all'art. 14 delle relative Norme.

2. Il bilancio delle trasformazioni viene effettuato attraverso la complessiva sommatoria delle:

a) previsioni di trasformazione relative ad interventi ammessi nelle zone omogenee di cui al precedente art.4 comma 1.

b) previsioni di trasformazione relative a comparti urbanistici di cui alle Schede Norma dell'Allegato I delle N.T.A.

Riguardo agli interventi di cui al precedente punto a), essendo questi di natura diffusa all'interno del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, il P.O., sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione, stabilisce un dimensionamento complessivo di riferimento, corrispondente alla quantità massima stimata degli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione di cui si prevede l'attuazione nel primo quinquennio di validità dello strumento urbanistico. All'interno del dimensionamento non sono ricompresi gli interventi di modesto incremento di SUL rivolti al miglioramento abitativo ed alla dotazione di servizi.

3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione Comunale effettua il monitoraggio degli interventi di trasformazione, dando atto in sede di approvazione degli stessi della loro coerenza, ai sensi art. 95 comma 8 della L.R. 65/14, con il dimensionamento complessivo di P.O. per la rigenerazione e con la sua ripartizione funzionale. In tale monitoraggio dovranno essere computati anche gli interventi edilizi diretti che comportino "nuovi insediamenti e nuove funzioni all'interno del territorio urbanizzato" (Art. 92 comma 4 della L.R. 65/14). Al fine di esplicitare il monitoraggio l'Amministrazione Comunale potrà evidenziare in cartografia/schedature/tabulati/relazioni il processo di attuazione, precisando le fasi iniziali, intermedie e finali relative ai singoli interventi.

4. Attraverso gli atti di monitoraggio di cui all'art. 5, l'Amministrazione Comunale evidenzia il saldo residuo rispetto al dimensionamento quinquennale disponibile e l'eventuale necessità di procedere a varianti allo strumenti di pianificazione, fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo di Piano Strutturale.

5. Gli interventi relativi a nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti da Piani Attuativi convenzionati precedentemente all'adozione del presente P.O. (PdL Case e Monti) si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati entro il limite del dimensionamento disponibile di Piano Strutturale, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.

6. ***Criteri ed indirizzi per il dimensionamento del P.O.:*** il dimensionamento di P.O. viene articolato in riferimento alle principali azioni di riqualificazione:

a) Il ***recupero e la tutela del patrimonio abitativo diffuso***, con particolare attenzione al tessuto edificato che presenta ancora valori significativi sotto l'aspetto identitario, storico, tipologico ed architettonico (centro storico, patrimonio edilizio rurale);

Patrimonio abitativo nel territorio urbanizzato: il Piano Strutturale ipotizza, in relazione alle caratteristiche del tessuto abitativo esistente ed al suo livello di utilizzo, una potenzialità teorica di incremento residenziale di circa **500 abitanti**, pari a **215 alloggi e 16.500 mq di SUL** derivanti dal recupero del tessuto abitativo. Tali interventi saranno prevalentemente realizzati attraverso operazioni puntuali di recupero e ristrutturazione di singoli organismi edilizi, senza incidere sulle caratteristiche funzionali e morfologiche del tessuto di appartenenza, soprattutto nel caso degli interventi relativi al nucleo storico.

Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale: il Piano Strutturale, sulla base delle analisi svolte e con particolare riferimento al censimento dei beni storici architettonici allegato al quadro conoscitivo, individua una potenzialità teorica di incremento residenziale di circa **100 abitanti**, **pari a 40 alloggi e 3.300 mq di SUL**, derivanti da interventi di recupero e cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato per le esigenze delle attività agricole.

Il P.O. conferma integralmente tali potenzialità complessive, da attuare attraverso:

- la disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV, Capi II e III delle NTA, valida a tempo indeterminato;

- i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente individuati dal P.O. nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma) e/o i Piani di Recupero del patrimonio edilizio rurale di cui all'art. 40 delle NTA (con validità quinquennale).

b) ***La riqualificazione, la rigenerazione ed il rinnovo del tessuto urbano*** degradato sotto l'aspetto funzionale, edilizio, prestazionale, con specifico riferimento alle potenzialità di ristrutturazione urbanistica delle aree occupate da contenitori urbani dismessi e/o sottoutilizzati, nonché dalle strutture alberghiere che hanno cessato definitivamente l'attività. Tale opportunità consentirà l'insediamento di nuove funzioni terziarie, produttive e di servizio (anche di eccellenza) in grado di interagire sinergicamente con il comparto termale-alberghiero, nonché supportare la realizzazione di nuove forme di residenza in grado di esercitare una capacità attrattiva nei confronti della popolazione locale e non.

Il Piano Operativo ha proceduto alla ricognizione, all'interno del territorio urbanizzato, delle zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14 (vedi elaborati Quadro Conoscitivo e loro integrazioni). Tali zone, rappresentate nella tav. 2 di PO, corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:

− edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive (alberghi e pensioni):

mc 328.008 Sup cop. Mq 25.555 SUL (stimata) 93.718 mq

− edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (Ospedale, ex Sip, Telecom);

mc 57.703 Sup cop. Mq 4.610 SUL (stimata) 16.486 mq

− attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).

mc 29.870 Sup cop. Mq 3.948 SUL (stimata) 6.638 mq

SUL totale (stimata) 116.842 mq

L'entità complessiva delle superfici potenzialmente interessate da interventi di rigenerazione urbana è quindi stimata in **116.842 mq** di SUL, a fronte di un dimensionamento generale di Piano Strutturale pari a 103.000 mq, costituente peraltro riferimento orientativo e dinamico nel rispetto degli obiettivi prestazionali di Piano (cfr Art. 14 c.5.3 delle Norme di P.S.).

Tale incremento di SUL, pari a 13.843 mq, che il P.O. evidenzia rispetto al dimensionamento del P.S., deriva dall'aggiornamento del quadro conoscitivo relativo alla ricognizione del patrimonio edilizio dismesso, per il periodo tra l'adozione/approvazione del P.S. e la formazione del P.O.

Il dimensionamento delle trasformazioni previste dal P.O. non potrà comunque superare le quantità massime individuate dal Piano Strutturale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.

Il P.O. prevede per le zone di cui sopra la possibilità di attivazione di interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente, attraverso la formazione di piani attuativi convenzionati e/o piani di intervento per la rigenerazione urbana secondo le procedure di cui agli artt. 54, 55 e 56 delle NTA, nonché delle specifiche disposizioni contenute nell'Allegato I delle NTA (Schede Norma).

In particolare, il P.O. prevede la possibilità di procedere alla sostituzione edilizia o alla ristrutturazione urbanistica degli edifici degradati, oppure alla demolizione degli stessi con contestuale trasferimento delle superfici demolite all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 57 delle NTA.

Ai fini della valutazione del dimensionamento complessivo, è necessario stimare:

- l'entità complessiva delle superfici potenzialmente interessate dal processo di rigenerazione;
- le funzioni attivabili attraverso gli interventi di rigenerazione;
- l'entità delle superfici oggetto di parziale o totale trasferimento negli ambiti di atterraggio individuato dal P.O., anche al fine di valutare l'incidenza degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA.

La potenzialità complessiva rilevata è pari a 116.842 mq di SUL, di cui 93.718 mq relativi a strutture turistico ricettive dismesse e 23.124 mq relativi ad altre strutture urbane.

In riferimento al periodo di efficacia quinquennale del P.O., si stima che **tale potenzialità complessiva possa essere effettivamente attivata in misura non superiore al 40 %** delle superfici disponibili, per un dimensionamento pari a **46.736 mq** di SUL

In coerenza e conformità con le disposizioni e gli indirizzi del vigente Piano Strutturale (Art. 14 comma 5 delle Norme), il recupero e la rigenerazione delle superfici di cui sopra dovrà essere attuato secondo la seguente **articolazione funzionale**, tenendo conto anche degli incrementi premiali previsti all'art. 56 del P.O. in relazione alle specifiche funzioni attivate nell'ambito del processo di rigenerazione:

- Residenza e residenza specialistica: non superiori al 60% del dimensionamento disponibile, pari a 28.042 mq (di cui almeno il 20% per Edilizia sociale, pari a 5608 mq);
- Attività turistico ricettive e servizi connessi: non superiori al 35% del dimensionamento disponibile, pari a 16.358 mq;
- Attività direzionali, commerciali, servizi ed attività urbane: non inferiori al 40% delle superfici complessivi da sottoporre a rigenerazione, pari a 18.694 mq, fino ad un massimo di 32.715 mq.

Le eventuali SUL aggiuntive collegate agli incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA ed all'art. 127 della L.R. 65/14, che comunque non potranno determinare un incremento superiore al 35% delle SUL esistenti alla data di adozione del P.O., non sono computate nel dimensionamento del presente P.O. ma sono invece da considerare al fine del prelievo delle quantità massime ammissibili ai sensi dell'art. 92 comma 4 lettera c della L.R. 65/14.

Il dimensionamento complessivo della rigenerazione per il primo quinquennio è quindi pari a:

46.736 mq pari a circa il 45% del dimensionamento di P.S., al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA e 127 della L.R. 65/14.

All'interno di tale dimensionamento sono ricompresi gli interventi relativi ai comparti di rigenerazione urbana di cui alla sezione D delle Schede Norma – Allegato I delle NTA di P.O., pari a 32.200 mq di SUL.

Interventi previsti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

Comparto	Sup. territoriale (mq)	Destinazioni ammesse	SUL esistente (mq)	SUL di previsione (mq)
D.1 Ex ospedale via Vesuvio	10.000	Social Housing, Residenza specialistica, Direzionale e servizi	7.500	7.500
D.2 Area Fiat	5.570	Direzionale e servizi, commerciale, residenziale	3967	3.000
D.3 Telecom	8.111	Turistico ricettivo, servizi	6593	13.500
D.4 Porta Rinascente	2.379	Interesse collettivo	3511	1000
D.5 Villa Ramella	3157	Commerciale	-	2500
D.6 Albergo Moderno	8857	Servizi a carattere privato	4606	4700
TOTALE			**26.177 mq**	**32.200 mq**

In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 56 delle NTA, il PO definisce specifiche premialità collegate all'attivazione di trasferimenti perequativi di superfici nell'ambito di operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana. Tali premialità sono riferite alle superfici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 65/14, oggetto di demolizione e trasferimento e sono articolate in relazione alle funzioni previste all'interno dei comparti di trasformazione individuati dal PO, nel rispetto dei parametri urbanistici per essi definiti (cfr Art. 56 comma 2). Le Schede Norma di cui all'Allegato I individuano quindi il dimensionamento massimo di detti comparti, all'interno del quale potranno essere utilizzate le premialità collegate alle superfici oggetto di trasferimento. Tali premialità non sono quindi quantificabili a priori, in quanto determinate dall'articolazione funzionale individuata dai Piani Attuativi e/o dagli interventi di rigenerazione urbana attuati nei singoli comparti, secondo le modalità stabilite dall'art. 56 comma 3 delle presenti norme.

c) La ***qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti***, anche attraverso l'individuazione di premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana. Il P.O. disciplina le possibilità d'intervento per la riqualificazione funzionale degli alberghi principalmente finalizzata ad ampliare/elevare l'offerta dei servizi ed alla qualificazione dell'immagine urbana, anche attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui. Nell'ambito di tali interventi sono consentiti aumenti una-tantum fino al 20% della Sul esistente, da destinare prevalentemente a spazi di servizio. Gli eventuali incrementi di posti letto realizzati ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme dovranno comunque essere attuati nel rispetto del dimensionamento massimo di P.S. per la funzione turistico ricettiva, pari a 36.050 mq di SUL.

d) Il ***consolidamento ed il potenziamento del tessuto terziario e commerciale diffuso*** quale elemento di promozione dell'economia locale ed elemento di valorizzazione polifunzionale del tessuto insediativo. Il P.O. disciplina le possibilità di insediare e/o ampliare attività commerciali al dettaglio, (anche nelle forme di galleria commerciale con esclusione di grandi strutture di vendita), attività direzionali, terziarie e di servizio all'interno del tessuto urbano esistente, anche nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto del dimensionamento massimo di cui al precedente

punto b), pari a 32.715 mq di SUL, al netto degli eventuali incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA e 127 della L.R. 65/14. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA di PO e ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014, gli interventi di gestione del patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio urbanizzato che comportano il cambio di destinazione d'uso comma di superfici non superiori a 200 mq (400 mq per i passaggi tra le destinazioni commerciale, direzionale, artigianato di servizio) non sono computati ai fini del dimensionamento.

Al fine di valorizzare funzionalmente il nucleo storico, l'Amministrazione Comunale potrà programmare, attraverso la partecipazione, azioni per l'organizzazione del centro commerciale naturale. Analogamente, la riqualificazione funzionale potrà essere attuata per il tessuto di recente formazione, anche contestualmente alle azioni di rigenerazione. L'Amministrazione Comunale potrà identificare i comparti più significativi per la realizzazione di gallerie commerciali (di attività individuali), in coerenza con la legislazione nazionale e regionale vigente.

e) Il ***completamento ed il consolidamento dell'insediamento produttivo esistente*** in loc. Astrone e il recupero delle strutture presenti nella *ex Cava Gessi* nell'ottica della riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area; per l'insediamento produttivo in loc. Astrone è consentito il completamento degli interventi di cui al Piano Attuativo convenzionato con atto Rep. 11257 del 31/01/2007, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 26 delle NTA, per un dimensionamento complessivo residuo pari a mc 104.610 (lotti 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18), indicativamente equivalenti a mq 15.000 di SUL. Per l'ex Cava Gessi sono consentiti gli interventi di cui alla Scheda G.2 dell'Allegato I, che comportano il recupero e l'ampliamento fino al 20% delle superfici esistenti per attività di stoccaggio, essiccazione trasformazione materiale vegetale da utilizzare per impianti di energia da fonti rinnovabili od altre tipologie di produzione di energia.

f) La previsione di ***funzioni di rilevanza pubblica e/o collettiva con potenzialità attrattive e ad alto valore aggiunto***, catalizzatrici di eventi ed economie (spazi culturali, congressi, parchi archeologici, golf, parchi tematici, impianti sportivi, spazi socio-sanitari ed attrezzature per il tempo libero).

Interventi previsti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

Comparto	Sup. territoriale (mq)	Destinazioni ammesse	SUL di previsione (mq)
A.1 - Parco dello Sport	162.000	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	4500
A.2 Terminal – Porta Urbana	13.871	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	750
A.3 - Scuola Alberghiera	66.688	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico	2100
B.1 – Acqua Santa e Parco Fucoli	121.223	Funzioni complementari e di servizio al termalismo	3600
B.2 - Sillene	35.258	Attività termali	2300
B.3 – Sant'Elena	35.474	Foresteria /ricettività	3500
TOTALE			**16750**

*di cui 3000 da rigenerazione di volumi esistenti

g) La ***qualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture di interesse generale*** in rapporto ai fabbisogni ed alle esigenze della popolazione residente e turistica.

Il Piano Operativo, in aggiornamento del quadro conoscitivo di P.S., individua la dotazione complessiva di standard urbanistici esistenti all'interno del territorio comunale, pari a 462.059 mq.

Tale dotazione è stata valutata dal Piano Strutturale come quantitativamente soddisfacente in rapporto alla popolazione residente ed alle presenze turistiche (cfr. Art. 14 comma 4 delle Norme di

P.S.). Il Piano Operativo individua specifici interventi per il potenziamento quantitativo e qualitativo della rete degli spazi e dei servizi di interesse generale, da attuare mediante progetti di iniziativa pubblica o nell'ambito del processo di rigenerazione del tessuto urbano esistente. Tale potenziamento dovrà avvenire prioritariamente attraverso la riorganizzazione degli standard e delle aree pubbliche in modo funzionale agli obiettivi di riqualificazione ed efficientamento del tessuto urbano e del sistema della mobilità perseguite dal Piano. In particolare, il P.O. definisce le seguenti azioni:

- *Potenziamento del sistema del verde urbano pubblico e di uso pubblico*, nell'ambito di interventi di rigenerazione del tessuto urbano, anche attraverso demolizioni con contestuali trasferimenti perequativi di volumi e superfici che favoriscano il reperimento di aree a standard e servizi all'interno del tessuto edificato; la potenzialità massima di tali interventi può essere determinata in coerenza ai criteri di cui al precedente b), ipotizzando che rispetto agli interventi di rigenerazione previsti (pari a mq 46.736 di Sul e 39.061 di Superficie Territoriale) non più del 50% possa essere attuate attraverso trasferimenti perequativi. Quindi le aree che è possibile liberare dall'edificazione risultano 39.061/2= **19.530 mq**, che corrisponde alla superficie complessiva massima delle aree ad uso pubblico reperibili all'interno del tessuto urbano consolidato. All'interno di questa potenzialità, per una parte di tali superfici, pari almeno al 50%, si prevede una configurazione come aree a verde privato (giardino/parco) ad uso pubblico, assimilabili per funzione a standard, mentre la restante superficie potrà effettivamente implementare la dotazione degli standard urbanistici.
- *Riqualificazione del sistema della mobilità urbana* rivolta a favorire una più ampia pedonalizzazione del contesto urbano programmando e localizzando gli standard a parcheggio rispetto a polarità integrate con il sistema insediativo, tali da consentire ai residenti ad ai turisti l'accesso agli isolati ed ai servizi. Tali standard sono in generale collegati alla contestuale attuazione degli interventi di rigenerazione del tessuto attraverso gli interventi disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I o agli interventi ai sensi degli artt. 55 e 56 delle presenti NTA.
- In relazione all'obiettivo di favorire *l'accessibilità al nucleo storico ed alle aree interessate da servizi di interesse collettivo* il Piano Operativo individua inoltre standard a parcheggio da realizzare mediante iniziativa pubblica nelle aree di cui all'art. 26 comma 5 delle NTA (*Porta S. Giovanni, via Madonna della Rosa, c/o Stazione Carabinieri, Viale Umbria*), per complessivi **mq 17.026**)

Ulteriori aree a standard urbanistico (verde e parcheggi pubblici) dovranno essere reperite in relazione al tipo ed alla dimensione delle funzioni insediate attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana di cui alle Schede Norma (Allegato I delle NTA) o all'art. 55 delle NTA (interventi di *rigenerazione urbana*), nella misura ***di 30 mq/ab*** per i nuovi abitanti insediati e comunque in quantità non inferiore a quelle previste dal P.O. e dalla normativa vigente per le nuove funzioni insediate.

Il P.O. prevede quindi, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale, un aumento qualitativo e quantitativo degli standard urbanistici a servizio della popolazione residente e di quella turistica (non inferiore a mq 19.530 + 17.026 =**mq 36.556**), cui vanno aggiunti gli standard relativi alle nuove funzioni insediate a seguito degli interventi di rigenerazione.

7. E' riportata di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento delle trasformazioni previste ed il relativo raffronto con le previsioni di Piano Strutturale.

Riepilogo Dimensionamento del P.O. e raffronto con il Piano Strutturale														
Tipologie di intervento ed ambito di localizzazione		**Residenza**		**Turistico ricettivo**		**Commerciale (medie strutture)**		**Direzionale, terziario e servizi di interesse privato**		**Industriale e artigianale**		**Attività agricole e connesse**		
		P.S.	***P.O.***	***P.S.***	***P.O.***	***P.S.***	***P.O.***	***P.S.***	***P.O.***	***P.S.***	***P.O.***	***P.S.***	***P.O.***	***%***
GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Interventi di recupero del patrimonio abitativo diffuso (UTOE)	16.600 mq 500 ab.	**16.600** mq 500 ab.			Nel rispetto del dimensionamento massimo previsto per gli interventi di rigenerazione urbana, pari a 32715 mq								**100**
	Interventi di recupero del patrimonio diffuso - territorio rurale	3.300 mq 100 ab.	**3.300 mq** 100 ab.	3.500 mq (attività compatibili in territorio rurale)	**3.500 mq** (attività compatibili in territorio rurale)							**	**	**100**
TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI	Interventi di rigenerazione urbana (UTOE)*	< 62.000 mq 1900 ab.	**<**28042 mq 850 ab.	< 36.050 mq	**<** 16358 mq	P.S. 41.000 <mq < 72.100 P.O. **18694**<mq <**-32715**								**45**
	Totale potenzialità rigenerazione urbana (UTOE)	P.S. 103.000 mq **P.O. 46736 mq**												
	Dimensionamento residuo di PRG (UTOE)									15.000 mq	**15.000** mq***			**100**
	Nuovi servizi collegati alle polarità di cui all'art. 14 co. 9.3 del P.S.							35.000 mq	**16750** mq					**43**
	TOTALE SUL	81.900	P.S. 103.000 mq >**P.O. 46736 mq**							15.000	15.000			
	TOTALE ABITANTI	2.500	**1.450**											

* quote indicative e flessibili riferite alla potenzialità complessiva di rigenerazione urbana (i simboli < e > indicano rispettivamente le soglie massime e minime di riferimento per le singole funzioni), non comprensive degli incrementi premiali di cui all'art. 56 delle NTA e 127 della L.R. 65/14(non superiori al 35% delle SUL oggetto di rigenerazione)

** da determinare in sede di PAPMAA in base alle esigenze delle aziende agricole operanti sul territorio

*** Sul indicativa, fermo restando il dimensionamento residuo oggetto di Piano Attuativo convenzionato, pari a 104.610 mc

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

Capo I – Strumenti, categorie e modalità di intervento

Art. 11 – Disciplina generale per gli interventi a scala urbanistica ed edilizia

1. Il Piano Operativo definisce, in coerenza con la legislazione regionale vigente, le trasformazioni edilizie ammesse per ogni zona o edificio. Ciascun immobile può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per esso individualmente previste, cioè riconducibili e ricomprese nella categoria di intervento indicata dal P.O.; in mancanza di indicazioni puntuali si intende applicabile la totalità delle trasformazioni edilizie nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.

2. Qualora gli elaborati cartografici e fotografici di rilevamento in accompagnamento a richieste di titolo abilitativo relative ad edifici, di cui al successivo art. 19, evidenzino la presenza di particolari elementi di valore architettonico, tipologico storico o ambientale, l'Amministrazione, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, può ricondurre la trasformazione edilizia entro categorie compatibili con le esigenze di tutela e conservazione dei suddetti elementi, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

3. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono classificati in conformità alle definizioni di cui agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/2014, rispetto alle quali il P.O. introduce ulteriori sotto articolazioni al fine della corretta applicazione della disciplina del *patrimonio edilizio di interesse storico architettonico e/o testimoniale*, di cui all'art. 19 delle presenti Norme.

4. Gli interventi urbanistici ed edilizi si distinguono in:
- interventi di conservazione, di cui al successivo art. 12
- interventi di trasformazione, di cui al successivo art. 13

5. Il P.O. definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti commi, secondo la disciplina di cui al successivo art. 14.

Art. 12 – Interventi di conservazione

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie, ai sensi della LR 65/2014; eventuali modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:

I. *Manutenzione Ordinaria* (Art. 136 comma 1 lettera a L.R. 65/14)

II. *Manutenzione Straordinaria* (art. 135 comma 2 lettera b e 136 comma 2 lettera a L.R. 65/14). Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L. R. 65/2014.

III. *Restauro e risanamento conservativo (R)* - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14)

IV. *Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc)* -(Art. 135 comma 2 lettera d L.R. 65/14)

V. *Interventi edilizi pertinenziali –(*Art. 135 comma 2 lettera e L.R. 65/14)

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art. 19 delle presenti Norme, sono ulteriormente articolati dal P.O. secondo la seguente classificazione, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive degli Allegati II, III e IV delle NTA:

Rc1 – Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici

Fermo restando la conservazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio, nonché degli elementi pertinenziali significativi, sono ammessi interventi che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali. Gli eventuali interventi sulle parti strutturali devono tendere al recupero, al consolidamento ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originari.

Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti documentate o, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio.

Il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari sono ammessi compatibilmente con le specifiche limitazioni definite dalla presente categoria di intervento.

Qualora siano presenti volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, potranno essere ammesse modeste modifiche volumetriche o della sagoma finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui.

Rc2 – Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali

Sono gli interventi complessivamente finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio, anche attraverso la sua riorganizzazione funzionale, con limitati interventi sugli elementi strutturali finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario o ad una diversa articolazione spaziale e distributiva, all'accorpamento o alla divisione delle unità immobiliari esistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche degli organismi edilizi, e potranno prevedere anche limitate modifiche strutturali quali: aperture nei setti portanti interni, realizzazione di scale interne, modeste modifiche alla quota dei solai, laddove compatibili con gli elementi costruttivi da conservare (volte, solai e pareti decorate, ecc.). Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti documentate o interventi di miglioramento delle caratteristiche formali ed igienico sanitarie.

Qualora siano presenti volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, potranno essere ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui.

Rc3 – Riqualificazione e ricomposizione tipologica

Sono quegli interventi volti al superamento delle condizioni di degrado funzionale e formale dovuto ad alterazione dei caratteri tipologici originari (quali dimensioni e tipologia delle aperture, introduzione di scale improprie, realizzazione balconi o terrazze, tettoie, etc.). A tal fine sono ammessi, oltre a quanto previsto per la categoria Rc2, interventi di modifica dei prospetti e della sagoma finalizzati alla rimozione e/o contestualizzazione degli elementi incongrui ed al ripristino di soluzioni coerenti con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e con il suo processo evolutivo.

Rc4 – Recupero a fini residenziali di volumi destinati ad altri usi

Tale intervento consiste nel recupero a destinazione abitativa di unità immobiliari organicamente connesse ad edifici e complessi residenziali, è rivolto al superamento delle condizioni di degrado del patrimonio edilizio storico ed é ammesso purché coerente con la tipologia dell'edificio. Non è ammessa

la ristrutturazione di volumi non residenziali isolati (annessi, garage, capannoni, ecc.) o tipologie specialistiche, tale da consentire il cambio di destinazione d'uso in residenziale, se non espressamente prevista dal presente P.O.. Tale categoria di intervento può essere consentita per la riqualificazione delle funzioni abitative, ed in tal senso è ricompresa all'interno delle categorie precedenti (Rc1, Rc2, Rc3) nel rispetto delle indicazioni d intervento proprie di ciascuna categoria.

Rc5 – Riorganizzazione funzionale attraverso il recupero dei sottotetti a fini abitativi

All'interno del patrimonio edilizio storico gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010 devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde. E' consentita, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'installazione di lucernari o altre soluzioni tecniche, purché non comportino modifiche alla conformazione tipologica della copertura.

Per tutte le categorie di intervento di cui al presente articolo, la presenza all'interno dell'edificio di particolari elementi di pregio architettonico e/o tipologico e/o ambientale dovrà essere documentata negli elaborati grafici e fotografici relativi allo stato attuale. In tali casi dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 65/14, ed è facoltà dell'Amministrazione ricondurre l'edificio entro categorie più conservative previste dalla presente Normativa.

Art. 13 – Interventi di trasformazione

1. Gli interventi di trasformazione si distinguono nelle seguenti categorie:

- ***I.*** *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)*
  - *a.* *– Demolizione con fedele ricostruzione* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto1
  - b. *– Demolizione e contestuale ricostruzione* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 2
- ***II.*** *Ripristino di edifici demoliti o crollati* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera h punto 4 e lettera i
- ***III.*** *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera g
  - *a.* *– Addizioni volumetriche:* sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia e finalizzati alla riqualificazione ed all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi nel rispetto dei parametri e tipologie stabilite dal P.O. per le diverse categorie di zona e per singolo edificio. L'edificazione dovrà avvenire in coerenza con il processo tipologico proprio dell'edificio.
  - b. *– Addizioni volumetriche con vincolo tipologico:* sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di interesse tipologico e testimoniale per i quali le norme e/o gli allegati di P.O. definiscono specifiche indicazioni
- **IV.** *Sostituzione edilizia* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera l - Gli interventi di sostituzione edilizia sono intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Gli interventi di sostituzione

edilizia con cambio d'uso sono soggetti a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14.

Gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio nel territorio rurale sono intesi come demolizione con successiva ricostruzione della SUL esistente, sullo stesso sedime; è possibile una diversa articolazione planivolumetrica e della sagoma del fabbricato preesistente, purché sia mantenuta la prevalenza del sedime originario; gli interventi di sostituzione edilizia sono condizionati ad interventi di sistemazione delle pertinenze, al superamento delle condizioni di degrado, alla eliminazione delle superfetazioni. Il nuovo edificato, oltre a garantire un migliore inserimento paesaggistico, dovrà essere conforme alle disposizioni di cui al successivo comma 2.

V. *Ristrutturazione urbanistica* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera f

VI. *Nuova edificazione* vedi LR 65/14 art. 134 comma 1 lettera a

2. In attuazione delle disposizioni del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico relative alla definizione di specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, tutti gli interventi di cui alle categorie IV, V e VI del precedente comma dovranno rispettare i seguenti indirizzi e prescrizioni:

a) Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione dovranno garantire il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico dei nuovi manufatti e delle relative sistemazioni rispetto al contesto urbano e territoriale; a tal fine, in fase di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- ✓ *Morfologia:* le soluzioni progettuali devono tenere conto della morfologia dei luoghi contenendo al minimo gli interventi di sbancamento e rispettando l'andamento naturale del terreno, preferibilmente sfruttando gli eventuali dislivelli esistenti (pendii, scarpate, ciglioni), ricorrendo a soluzioni architettoniche quali coperture inerbite, volumi a gradoni integrati con il verde, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli affacci a valle, evitando la realizzazione di fronti edificati continui che costituiscano elemento di degrado visivo.
- ✓ *Inserimento paesaggistico:* gli interventi edilizi dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni rilevanti ai fini paesaggistici, con riferimento alla viabilità esterna ed interna all'area, alla presenza di recinzioni, siepi, arbusti ed alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale, al mantenimento di alberi di particolare pregio per dimensioni o tipologia. I progetti dovranno prevedere specifici elaborati di dettaglio che dimostrino il corretto inserimento urbanistico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto territoriale, con particolare riferimento ai varchi e alle visuali libere *pre e post* intervento.
- ✓ *Sicurezza geologico idraulica:* in sede di progettazione dovranno essere effettuati gli studi e le verifiche richiesti dalla normativa vigente per assicurare, oltre alla fattibilità degli interventi, la sicurezza dei nuovi insediamenti ed il non aggravio delle condizioni di rischio al contorno. Eventuali misure compensative e/o di messa in sicurezza dovranno essere individuate nel rispetto del contesto urbanistico e paesaggistico interessato dall'intervento. Deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione.

b) Gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati anche con processi e modalità costruttive alternative rispetto a quelle tradizionali, quali processi di autocostruzione, ovvero modalità di edificazione che coinvolgono operativamente i futuri proprietari, i quali partecipano

alla costruzione secondo un disciplinare da concordare con l'A.C., nel rispetto delle norme vigenti in materia.

3. La previsione di interventi di trasformazione è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del P.O. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale nonché le direttive e gli indirizzi di cui alla DCR n. 6 del 25.01.2005 (Piano di Tutela delle Acque).

Art. 14 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi si attuano attraverso:

- **a)** Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dal comma 2 del presente articolo e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R.T. 65/2014;
- **b)** Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
- **c)** Interventi di Rigenerazione Urbana di cui art.125, 126 della LR 65/2014;
- **d)** Progetti esecutivi di opere pubbliche;
- **e)** Piani Attuativi di cui all'art. 107 della L.R. 65/2014.

2. *Interventi diretti*: si attuano attraverso intervento diretto (SCIA o Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 134 e 135 della L.R. 65/14) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione, nel rispetto della disciplina definita per le singole zone omogenee e nei casi non subordinati alle procedure di cui ai successivi commi 3 e 4.

3. *Progetti Unitari Convenzionati ed Interventi di Rigenerazione Urbana:* si attuano mediante permesso di costruire convenzionato, secondo le procedure di cui agli artt. 121 e 125 e seguenti della L.R. 65/14. Sono individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato I -Schede Norma della NTA; tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 13 comma 2 delle presenti Norme nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente.

4. *Piani Attuativi*: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle Schede Norma di cui all'Allegato I, sono strumenti di pianificazione urbanistica in attuazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 107, 108, 109,110 della LR65/14.
Ciascun piano attuativo, in rapporto agli interventi previsti, può avere, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano (cfr articoli 115-120 della LR 65/14):

- PL – Piani di lottizzazione (art. 115 LR 65/14);
- PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare (art.117 LR 65/14);
- PIP - Piani per gli insediamenti produttivi (art.118 LR 65/14);
- PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio (art.119 LR 65/14);
- PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa (art.120 LR 65/14);
- I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 74 della legge regionale 65/14, nei casi previsti all'art. 36 e 37 delle presenti Norme.

La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia collegata alla realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e/o sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sugli elaborati grafici del Piano Operativo. Le presenti norme individuano inoltre particolari tipologie di intervento in ambito urbano e rurale per la quali è prescritta la preventiva approvazione di un Piano di Recupero. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. e dei PdR sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati, di cui allo Schema Direttore allegato alle singole schede. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite in sede di redazione del progetto. Ogni scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle Schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità. Le Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

L'approvazione di Piani Attuativi relativi a *subcomparti funzionali* dei comparti di iniziativa privata individuati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I è ammissibile quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e purché nei subcomparti si applichi l'impianto urbano vincolante individuato dallo Schema Direttore allegato alle Schede Norma.

Il carattere di funzionalità del sub comparto è dato dal verificarsi dei seguenti requisiti:

- rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto di utilizzazione territoriale Ut previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto, dovranno essere attuate in uno stralcio successivo;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche con ubicazione e dimensionamenti tali da consentire il successivo completamento funzionale per l'intero comparto, in conformità con il disegno urbano del P.O., oltre a garantire la piena

funzionalità del sub comparto in oggetto; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con l'impianto urbano del P.O.;

- bilanciamento delle opere di urbanizzazione e della cessione di aree, da effettuare e dimostrare sulla base di reali impegni di spesa e valutazioni di mercato, che dovrà essere accettato da tutti gli aderenti al comparto con sottoscrizione di specifico impegno previamente alla adozione del subcomparto. In alternativa l'A.C. si riserva di esprimere parere vincolante in merito.

In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno prescrizione anche per gli stralci successivi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato purché funzionali allo stesso.

Capo II - Parametri urbanistici ed edilizi

Art. 15 – Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Piano Operativo nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al Regolamento di attuazione n. 64/R approvato con DPGR 11.11.2013. Tali definizioni potranno essere ulteriormente specificate ed integrate da parte del Piano Operativo o del Regolamento Edilizio, per gli aspetti di specifica competenza. Le eventuali modifiche/integrazioni a detto Regolamento regionale, anche qualora incidenti sulle definizione di cui al presente articolo, si intendono automaticamente recepite senza che costituiscano variante al P.O..

2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.

3. Ai Piani Attuativi e progetti si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione. Gli eventuali adeguamenti tecnici e dimensionali finalizzati a garantire il soddisfacimento di requisiti energetici e/o acustici derivanti da disposizioni legislative entrate in vigore successivamente all'approvazione dei P.A. in oggetto non saranno computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di piano. Tali adeguamenti non potranno comunque determinare aumento di superficie utile e/o deroga dalle distanze minime di legge, fatte salve le tolleranze previste dal Regolamento Edilizio comunale e dalla normativa vigente.

4. Salvo diverse disposizioni contenute nella disciplina delle singole zone omogenee di cui al successivo Titolo IV e/o nelle Schede Norma -Allegato I, in tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova edificazione, nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma preesistente, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

- **a.** *Distanze tra edifici*: Distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è inoltre prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, ove questa sia maggiore della distanza minima. La distanza minima tra fronti entrambi non finestrati è pari a m 3, salvo costruzioni in aderenza.
- **b.** *Distanze dai confini di proprietà e/o di zona*: distanza minima di m 5, e comunque pari alla metà dell'altezza dell'edificio ove questa sia maggiore di 10 m. Per costruzioni temporanee, per elementi di arredo delle aree pertinenziali, per campi per attività sportive e ricreative, nonché per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato e a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti o costruzioni in aderenza, devono essere rispettate le distanze minime del codice civile.

E' ammessa la realizzazione di costruzioni in aderenza, nel rispetto del codice civile. E' ammessa inoltre la realizzazione di costruzioni sul confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle di cui alla precedente lettera b, nel rispetto del codice civile e in base ad accordo scritto con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo. Sono inoltre fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del Piano Operativo, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi

entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione è condizionata a N.O. degli Enti di gestione preposti.

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 140 della L.R. 65/14 (Deroghe al DM 1444/68) ed al fine di favorire il processo di riqualificazione del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentino legittimamente una distanza inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri, purché non inferiore a quella preesistente; tali interventi sono ammessi inoltre per la categoria della ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani Attuativi o Piani di Intervento di cui all'art. 126 della L.R. 65/14, anche rispetto ad edifici posti all'esterno del perimetro del comparto.

Eventuali congiunzioni tra edifici contigui attraverso ampliamenti quali loggiati o connessioni volumetriche, potranno configurare un organismo unitario (anche se di proprietà distinte), e quindi la rispettiva crescita di altezza dei corpi fronteggianti non determina distanza tra fabbricati ai sensi del presente comma.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio ed alla normativa vigente.

5. Nel rispetto della normativa statale e regionale, ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 138 comma 3 della L.R. 65/14, gli interventi sugli immobili di particolare valore di cui all'art. 19 delle presenti norme possono motivatamente derogare dai requisiti minimi fissati dalle vigenti norme igienico sanitarie qualora il rispetto di tali requisiti contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico. Le deroghe di cui al presente comma sono concesse previo parere favorevole della competente USL, ed a condizione che non determinino condizioni peggiorative rispetto alla situazione legittimamente esistente.

Art. 16 – Qualità e sostenibilità degli insediamenti

1. Il Piano Operativo promuove la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.

2. L'Amministrazione Comunale favorisce l'edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all'art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l'applicazione degli incentivi previsti all'art. 220 della legge regionale. L'Amministrazione Comunale può approvare un Regolamento per l'edilizia sostenibile che specifichi ed approfondisca la disciplina in tema di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc).

3. Il P.O. favorisce la permanenza e l'implementazione di connessioni ecologiche, in conformità con il Piano Strutturale, in quanto rappresentano le relazioni fisiche, ambientali e percettive tra le aree urbanizzate e non. In tal senso il P.O. prescrive, in particolare nelle aree di nuova edificazione, di rigenerazione, di ristrutturazione urbanistica, di evitare saldature percettive, ambientali e funzionali attraverso l'individuazione di corridoi di relazione che devono essere mantenuti, salvaguardati ed implementati al fine di rispettare la morfologia, i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e subsistemi territoriali diversi, nonché in riferimento ai corsi d'acqua. L'Amministrazione Comunale può approvare un Piano del Verde Urbano che specifichi ed

approfondisca le caratteristiche e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici e privati per l'attuazione di spazi a verde, sistemazioni paesaggistiche, opere di interesse ambientale.

Art. 17 – Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico, architettonico o testimoniale sono soggetti, oltre che alla disciplina di cui al Titolo IV delle presenti Norme, al rispetto dei seguenti criteri ed indirizzi, finalizzati ad impostare correttamente gli interventi di restauro, recupero e riqualificazione degli organismi edilizi, assicurandone la conservazione fisica in rapporto alle esigenze di adeguamento alle necessità d'uso attuali. In particolare gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle seguenti indicazioni:

OPERE STRUTTURALI:

Eventuali opere di consolidamento strutturale (relative a fondazioni e/o strutture in elevazione) dovranno adottare tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche da salvaguardare degli organismi edilizi.

OPERE DI RISANAMENTO E DEUMIDIFICAZIONE:

L'umidità ascendente dovrà essere contrastata preferibilmente con il ricorso a tecniche tradizionali, quali scannafossi, drenaggi, areazioni, ecc. E' comunque vietato l'uso di tecniche che possano compromettere la resistenza delle strutture quali taglia muro, sifoni, e simili.

SCALE INTERNE

Le scale interne dovranno essere conservate nelle loro caratteristiche originarie; le eventuali sostituzione di parti deteriorate dovrà essere attuata mediante tecniche e materiali analoghi a quelli originari, con particolare riferimento ai singoli elementi strutturali e di finitura quali scalini, corrimano, balaustre. Nei casi di sostituzione o inserimento di nuove scale è consentito l'uso di strutture "a giorno".

SCALE ESTERNE

Per le scale esterne di impianto storico dovranno essere mantenute e/o ripristinate le caratteristiche di finitura originarie (gradini in pietra o mattoni, parapetti in mattoni, ecc.)

SOLAI

I solai in legno o a volta dovranno essere consolidati con l'uso di tecniche e materiali tali da mantenere le caratteristiche decorative e formali originarie (sostituzione di elementi deteriorati con altri delle medesime caratteristiche, rinforzi in acciaio, esecuzione di solette collaboranti sull'estradosso, ecc.). In ogni caso dovranno essere conservate le sagomature, le soffittature a cassettoni, le decorazioni presenti nelle orditure lignee, nonché le decorazioni pittoriche nella controsoffittatura.

COPERTURE

Le coperture, salvo diversa indicazione del P.O., dovranno essere mantenute nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali, con particolare riferimento all'inclinazione della falda, alla posizione e quota del colmo, alla misura ed alle caratteristiche degli aggetti di gronda. In caso di superfetazioni o rialzamenti che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio, dovrà essere ripristinata la quota d'imposta originaria.

I manti di copertura dovranno essere mantenuti e/o ripristinati in coppi ed embrici, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Gli sporti di gronda dovranno essere mantenuti nelle forme, configurazioni ed aggetti preesistenti, con particolare attenzione ai caratteri decorativi e costruttivi di tipo tradizionale.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla formazione di uno specifico studio per valutare, all'interno del patrimonio edilizio di interesse storico, l'introduzione di pannelli solari fotovoltaici od altri impianti tecnologici esterni atti a favorire il risparmio energetico.

COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

Dovranno essere di forma e materiali tradizionali, con esclusione di elementi prefabbricati in cemento, in metallo o in lamiera. Sono ammesse canne fumarie in rame.

PARAMENTI MURARI ESTERNI

Nel caso di edifici originariamente intonacati dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione di rivestimenti in pietrame o faccia vista. Gli intonaci dovranno essere del tipo civile a base di calce, con esclusione di quelli plastici o sintetici.

Per le tinteggiature dovranno preferirsi prodotti naturali a base di calce, o eventualmente ai silicati, con esclusione di pitture al quarzo. Non sono ammessi trattamenti non unitari sui prospetti di uno stesso organismo tipologico, salvo quei casi in cui sia opportuno mettere evidenza le diverse fasi evolutive dell'edificio.

I colori sono quelli della gamma cromatica delle terre ed eventuali colorazioni storicizzate desunte da saggi di indagine nelle stratificazioni dell'intonaco. L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di un apposito "Piano del Colore" come strumento di riferimento e coordinamento per gli interventi sul patrimonio architettonico urbano e rurale.

Per gli edifici caratterizzati da paramento a vista in mattoni o pietre (laddove di impianto originario e non conseguente a deterioramento dello strato di finitura superficiale), questo deve essere conservato con le tecniche del restauro.

Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione di paramenti prevalentemente intonacati, è ammissibile il mantenimento di porzioni o di intere facciate a vista solamente a seguito di approfondite analisi di carattere evolutivo sull'edificio e solo quando ricorra una delle seguenti condizioni:

- ritrovamento di lapidi con iscrizioni, pietre decorate, ecc. sotto gli intonaci originari;
- ritrovamento di apparecchi murari di fabbriche, di rilevanza storico documentale, preesistenti, per cui sia documentabile il maggiore valore storico rispetto agli assetti di facciata successivi.

Nel caso di mantenimento di porzioni a vista, i tagli nell'intonaco dovranno essere condotti regolarizzando il profilo delle porzioni di interesse. La colorazione delle rimanenti porzioni intonacate dovrà essere cromaticamente intonata, tendendo sempre verso una complessiva omogeneità del prospetto. Non è ammesso di lasciare a vista elementi strutturali di tipo comune come archetti di scarico, volte, cantonali ecc..

Per tutti gli edifici dovranno essere conservati e/o ripristinati nelle forme originali, gli elementi decorativi esterni quali cornici marcapiano, zoccolature, angolari, riquadrature di aperture realizzate con intonaco a rilievo e dipinto, in pietra, cotto o altri materiali, nonché eventuali affreschi o decorazioni pittoriche.

Negli edifici di proprietà frazionata la coloritura delle facciate, la riparazione e sostituzione di cornici, fasce di coronamento, infissi, ringhiere, ecc., dovrà seguire l'unità tipologica e non la proprietà.

INFISSI ESTERNI E SERRAMENTI

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno verniciato in colori tradizionali con le sezioni, sagome e partiture originali. I dispositivi di oscuramento dovranno essere di tipo tradizionale ovvero persiane e/o scuretti interni. Le porte e i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale, ed

impostati sul filo interno di eventuali cornici in pietra o laterizio. In ogni caso sono escluse controporte di alcun genere sul filo esterno del muro.

Nel caso di sostituzione di infissi si dovrà avere cura di realizzare dimensioni di telai ridotte al minimo, nel rispetto delle caratteristiche degli infissi storici, compatibilmente con le esigenze di isolamento e le prescrizioni della normativa vigente.

Per vani ad arco potrà essere realizzato un sovrapporta in ferro battuto e/o legno e vetro. Il ferro battuto potrà essere usato inoltre nell'esecuzione di cancelli ed inferriate.

Per le attività di tipo non residenziale (commerciali, direzionali, locali pubblici, ecc.) è consentita la realizzazione di infissi vetrati in struttura metallica o lignea, purché arretrati rispetto al filo esterno del paramento murario. Le eventuali serrande di protezione dovranno essere inserite senza modifiche alle aperture esistenti e purché non pregiudichino il decoro dell'edificio.

Non sono ammessi infissi e serramenti in alluminio o finto legno.

APERTURE: l'introduzione di nuove aperture sulle facciate è consentita solo se ammessa rispetto alle categorie di intervento individuate dal P.O. per l'edificio, nel rispetto dell'organizzazione generale della facciata, con particolare attenzione alla dimensione, al ritmo, alle partizioni ed all'allineamento delle aperture esistenti, nonché alle loro caratteristiche formali.

In generale è ammesso il ripristino di aperture precedentemente tamponate, purché risultanti da specifica documentazione e non in contrasto con l'organizzazione complessiva del prospetto.

TETTOIE E PENSILINE: in generale non sono ammesse tettoie, pensiline o altre strutture aggettanti a protezione di porte e finestre, se non nell'ambito di interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica Rc3 rivolti alla complessiva riqualificazione dell'organismo edilizio.

ABBAINI E LUCERNARI: Nella realizzazione degli abbaini e lucernari deve prevalere su ogni altro criterio di giudizio il corretto inserimento architettonico sia in relazione alla tipologia del fabbricato che a quella della copertura. Devono essere in ogni caso rispettate le seguenti prescrizioni: a) i locali sottotetto siano legittimamente abitati, abitabili o sia possibile renderli abitabili; b) nel caso di sottotetti non abitabili è ammessa la realizzazione di un solo lucernario per ogni unità immobiliare; c) non è ammessa la realizzazione di lucernari non integrati nella copertura. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto; d) i vetri dovranno essere del tipo antiriflesso; e) la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,00 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50; f) è consentito un solo abbaino per unità immobiliare. In caso di edifici con più unità immobiliari dovrà essere concordata una soluzione progettuale unitaria. Non sono in ogni caso ammesse persiane; g) siano posizionati il più possibile lontano dalla linea di gronda. Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; nel centro storico gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso.

PAVIMENTAZIONI: il ripristino o la formazione delle pavimentazioni esterne dovrà avvenire mediante lastricato tradizionale in pietra o in cotto. Per gli spazi di pertinenza delle singole unità edilizie, generalmente piccoli corti a servizio delle abitazioni, è da preferire l'uso di materiali di recupero, o comunque materiali naturali capaci di invecchiare senza degradarsi quali: pietra, laterizio di recupero o nuovo fatto a mano, graniglie, getti architettonici con adeguate colorazioni. Gli spazi di pertinenza, dovranno essere trattati con criteri di uniformità, evitando l'uso di molti materiali; è da evitare un eccessivo arricchimento formale in contrasto con i caratteri degli edifici. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza degli edifici rurali si rinvia alle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

2. Gli interventi necessari al miglioramento/adeguamento delle prestazioni energetiche, tecnologiche ed impiantistiche degli organismi edilizi esistenti, anche in adempimento delle normative vigenti, dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli stessi e comunque in modo tale da incidere il meno possibile sulle strutture degli edifici.
3. L'inserimento di nuovi impianti (idrico, elettrico, termico, ecc) non dovrà in alcun modo alterare gli elementi architettonici e decorativi sulle facciate interne ed esterne. L'installazione di reti di collegamento dovrà essere eseguita nel rispetto dell'assetto delle facciate ed opportunamente progettata. Ove possibile, è da pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,…) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori.

TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I – Disposizioni generali

Art. 18 – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

1. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai sensi dell'art. 95 comma 2 della L.R. 65/14, individua e definisce:
- **a)** le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- **b)** la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/14, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68 della L.R. 65/14, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- **c)** gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3dell'art. 95 della L.R. 65/14;
- **d)** la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/14, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- **e)** le zone connotate da condizioni di degrado.

2. La disciplina di cui al presente titolo è valida a tempo indeterminato, e si attua mediante:
- **a)** Interventi edilizi diretti nel rispetto delle modalità previste dalle presenti NTA e dagli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014, con esclusione degli interventi di nuova edificazione;
- **b)** Progetti esecutivi di opere pubbliche.

3. Tutti gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente disciplinati agli articoli precedenti si riferiscono a edifici e alle relative destinazioni, così come risultanti ed autorizzati alla data di approvazione delle presenti Norme.

Capo II – Sistema Funzionale degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture

SEZIONE I – SUBSISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 19 – Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale

1. Il P.O. individua, all'interno del territorio comunale, i beni di valore storico, architettonico o testimoniale da tutelare e valorizzare, riconosciuti nel quadro conoscitivo di P.S. e/o oggetto di ricognizione in sede di formazione del P.O.

2. I beni di cui al comma 1 sono individuati e disciplinati dal P.O. secondo la seguente articolazione:
- *nel territorio urbanizzato:*
  - *a.* Nucleo consolidato di antica formazione
  - *b.* Edifici di valore storico architettonico
  - *c.* Edifici di interesse tipologico o testimoniale
- *nel territorio rurale:*
  - *d.* Edifici di rilevante valore storico architettonico
  - *e.* Edifici di valore storico architettonico

3. Il *Nucleo consolidato di antica formazione*, corrispondente al centro storico di Chianciano, è disciplinato dal successivo art. 20.

4. Per gli edifici di cui ai punti *b* e *c* del precedente comma (Edifici di valore storico architettonico ed Edifici di interesse tipologico e testimoniale) sono definite le seguenti disposizioni:
- *Edifici di valore storico architettonico*: per tali edifici sono ammessi interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici distintivi in relazione all'epoca di formazione e ad all'eventuale processo evolutivo dell'organismo edilizio. Sono ammesse categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa Rc1 di cui all'art. 12 delle presenti NTA. Le destinazioni d'uso sono quelle previste per l'ambito urbanistico di appartenenza, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con la tutela dei caratteri tipologici e distributivi degli organismi edilizi. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini di interesse storico, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata. Per gli edifici che costituiscono Invariante Strutturale deve essere fatto riferimento alla specifica normativa, di cui all'art. 48 delle presenti Norme.
- *Edifici di interesse tipologico e/o testimoniale:* per tali edifici sono ammessi interventi volti alla conservazione, alla valorizzazione ed alla riqualificazione, qualora necessaria, dei caratteri storici e tipologici distintivi in relazione all'epoca di formazione ed all'eventuale processo evolutivo dell'organismo edilizio, nel rispetto della tipologia edilizia di appartenenza (case a schiera/plurifamiliari/in linea/palazzi/ edilizia specialistica ed edilizia rurale). Sono ammesse categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa Rc3 di cui all'art. 12 delle presenti NTA. Le destinazioni d'uso sono quelle previste per l'ambito urbanistico di appartenenza, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con la tutela dei caratteri tipologici e

distributivi degli organismi edilizi. L'atteggiamento di tutela e di valorizzazione è esteso alle aree di pertinenza degli edifici, con particolare riferimento a parchi e giardini storici, corti ed aree scoperte correlate all'organizzazione tipologica dell'organismo edilizio, sistemazioni a verde e alberature di alto fusto qualora elemento caratterizzante dell'immagine urbana e/o paesaggistica storicizzata.

5. Per gli edifici di cui ai punti *d* e *e* del precedente comma (Edifici di valore storico architettonico ed Edifici di interesse tipologico e testimoniale in territorio rurale) si rinvia alle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo (Sistema funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio).

6. Per gli tutti gli edifici di cui al presente articolo è obbligatorio che la documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo contenga una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo architettonico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interni che esterni.

7. Per i beni di valore storico, architettonico o testimoniale interessati dagli ambiti oggetto di tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (*Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano e area adiacente* istituita con DM 21.12.67; *Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme* istituita con DM 24.02.70) tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 46 delle presenti NTA, che recepiscono la disciplina d'uso stabilita dal vigente PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle Schede dell'Elaborato 3B.

Art. 20 – Nucleo consolidato di antica formazione

1. L'ambito denominato "Nucleo consolidato di antica formazione" identifica quella parte del sistema insediativo che riveste particolare valore storico-architettonico, comprese le relative aree di pertinenza funzionale e morfologica, nonché le aree che sono parte integrante per la tutela di detto nucleo. In tale ambito, assimilato alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuando utilizzi compatibili e strategie finalizzate all'innalzamento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico.

La valorizzazione del nucleo storico dovrà relazionare l'edificato con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alla salvaguardia ed alla valorizzazione del complessivo promontorio che caratterizza la morfologia dell'insediamento ed il suo aspetto paesaggistico. All'interno della valorizzazione dovranno essere promossi gli interventi per il recupero delle colture tradizionali e gli orti/giardino, ove documentabili. Il Piano evidenzia, in riferimento alla cartografia storica settecentesca, in continuità con l'Antico Ospedale di via Solferino, l'opportunità di associare al recupero del complesso edilizio la ricostruzione dell'antico giardino murato.

2. Tutti gli interventi devono essere condotti nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alle Schede dell'Elaborato 3B del vigente PIT relative ai beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 (D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968 e D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970), come puntualmente richiamati al successivo art. 46.

3. La Tavola 4 individua puntualmente il tessuto edificato appartenente al centro storico di Chianciano Terme, costituito dal nucleo esistente al catasto Leopoldino e dalle aggregazioni successive che rivestono carattere testimoniale. Per ogni edificio o manufatto esistente sono definite le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, in coerenza con i valori tipologici individuati. Per gli organismi edilizi

di cui all'Allegato III sono stati rilevate, in riferimento agli elementi di interesse storico, tipologico ed architettonico, le condizioni di degrado, gli usi e gli interventi ammissibili, individuando conseguentemente le categorie di intervento e le eventuali prescrizioni ad esse correlate. Nella Tavola 4 sono individuate inoltre specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di degrado, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della L.R. n. 65/14. La disciplina di tali zone è definita nel Titolo IV delle presenti NTA in quanto attinente agli interventi di trasformazione di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14.

4. Gli interventi sugli edifici per i quali sono prescritti interventi di conservazione ai sensi dell'art. 12 delle NTA devono essere attuati nel rispetto dei criteri ed indirizzi di cui all'art. 17. La documentazione tecnica di accompagnamento alle richieste di titolo abilitativo deve contenere una specifica analisi storico tipologica dell'organismo edilizio, un rilievo geometrico quotato in scala non inferiore ad 1:50 ed una documentazione fotografica degli elementi significativi e dello stato di fatto sia interni che esterni.

5. All'interno del nucleo storico è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse attività di servizio, direzionali, attività commerciali (limitatamente ad esercizi di vicinato ai sensi della L.R. 28/05), attività turistico ricettive e artigianali di servizio alla residenza, purché con essa compatibili. Le schede di cui all'Allegato I prevedono disposizioni specifiche. Per le attività artigianali esistenti gli interventi ammissibili sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Ai fini del recupero e della valorizzazione del nucleo storico, anche attraverso la sua rivitalizzazione con funzioni integrate e compatibili, l'Amministrazione Comunale promuove l'insediamento di attività commerciali di vicinato (centro commerciale naturale) e forme di ricettività turistica integrate con il tessuto urbano, anche sotto forma di albergo diffuso ai sensi della normativa regionale vigente.

6. In relazione al prevalente carattere pedonale dell'utenza, alla presenza di zone a traffico limitato o escluso, nonché agli obiettivi di valorizzazione della rete commerciale esistente attraverso specifici programmi e regolamenti, all'interno dei nuclei urbani storici non sussiste l'obbligo di reperimento di superfici per la sosta di relazione a servizio delle attività commerciali di cui all'art. 28 del Regolamento regionale n. 15R/2009.

7. Il mutamento di destinazione è ammesso nel rispetto di quanto disposto dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni), ove risulti conforme alle previsioni del precedente comma e sempre che sia compatibile con il tipo edilizio e con i valori architettonici dell'immobile, nonché con il tessuto urbano circostante affinché non si produca degrado tipologico o ambientale. Qualora il mutamento di destinazione d'uso vada ad interessare interi edifici o complessi edilizi con incidenza sugli standard urbanistici (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) gli interventi sono subordinati alla preventiva redazione di un progetto unitario convenzionato ai sensi L.R. 65/14.

8. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni.

9. Per quanto riguarda le aree libere all'interno e/o integrate al nucleo storico, quali individuate nella Tav. 4 di P.O. tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla tutela ed al ripristino degli assetti e delle sistemazioni storicizzate, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 17 comma 1 nonché di quelle di cui all'art. 46 relative alla disciplina degli aspetti paesaggistici.

10. Per le disposizioni relative al sistema di accessibilità e della sosta si rinvia al successivo art. 27.

Art. 21 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. In presenza di un tessuto edilizio caratterizzato sia dalla presenza di edifici di interesse tipologico che di un'edilizia di recente formazione o caratterizzata da forti alterazioni, l'A.C. può individuare, all'interno del sistema insediativo urbano e rurale, ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tali ambiti gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero ed alla riqualificazione del tessuto edilizio e delle relative aree di pertinenza, nel rispetto dei valori architettonici, tipologici e formali degli organismi edilizi storici, nonché delle relazioni con il contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Qualora detti ambiti non siano delimitati negli elaborati grafici di P.O., dovranno essere prodotti specifici elaborati grafici e fotografici che evidenzino le specificità del tessuto e delle sue alterazioni, affinché gli interventi siano riconducibili a coerenti categorie di intervento, anche attraverso periodici atti di monitoraggio, da acquisire come integrazione del Quadro Conoscitivo ai sensi all'art. 21 LR 65/14.

2. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3. Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di P.O. come *Patrimonio di valore storico, architettonico o testimoniale,* sono ammessi gli interventi di cui all'art. 19.

4. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 2 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto del volume esistente. Sono inoltre consentiti, al fine del miglioramento delle condizioni abitative e della riqualificazione architettonica e tipologica, interventi di addizione volumetrica attraverso ampliamenti una-tantum fino ad un massimo del 30% della SUL residenziale esistente, e comunque fino ad un massimo di 30 mq per unità abitativa esistente alla data di adozione del P.O.

5. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla contestuale riqualificazione degli organismi edilizi esistenti e delle relative pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo e/o complesso edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale, comprensiva della sistemazione unitaria delle aree scoperte nel rispetto degli assetti di valore testimoniale quali riconoscibili in sito o documentati da fonti storiche.

6. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso) sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di unità abitative maggiore di uno rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti (per la tipologia e la dimensione delle funzioni introdotte, ecc.) sono subordinati a progetto unitario convenzionato ai sensi art. 121 della L.R. 64/15.

Art. 22 – Tessuto urbano consolidato

1. Gli ambiti di cui al presente articolo identificano il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale e/o ricettiva formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a partire dalla metà del novecento. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico, dell'immagine urbana e dei servizi.

2. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 9 ed alla Tav. 2b del P.S., il Tessuto urbano consolidato è articolato in:

- ✓ *Ambito di prima espansione del centro storico e dell'area termale:* per tale ambito, caratterizzato da episodi di notevole interesse storico-architettonico e rilevanza funzionale sono previsti interventi mirati di tutela, recupero e riqualificazione delle strutture esistenti, con valorizzazione delle funzioni strategiche pubbliche e private ed azioni di riqualificazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana.
- ✓ *Tessuto urbano degli anni cinquanta:* in tale ambito si riscontrano le maggiori criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico, insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, vetustà e degrado del patrimonio edilizio esistente, con presenza di edifici abbandonati e/o sottoutilizzati. L'ambito si caratterizza inoltre per la diffusa presenza, all'interno del tessuto edilizio, di strutture ricettive (in attività e dismesse). Il tessuto presenta un potenziale diffuso di recupero dovuto all'abbandono/cessazione/degrado delle strutture alberghiere esistenti, ed allo stesso tempo è connotato da una qualità architettonica non sempre significativa e in molte parti alterata in conseguenza di addizioni ai corpi principali che hanno determinato anche la frammentazione ed inefficienza degli spazi pubblici e dei servizi di interesse generale, i quali spesso non sono in grado di svolgere il ruolo di tessuto connettivo tra le diverse parti dell'organismo urbano.
  Qualora non vi siano elementi architettonici, tipologici o formali da valorizzare, sono previste operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, il miglioramento dell'immagine urbana e dei livelli di sostenibilità ambientale ed energetica dell'insediamento.
- ✓ *Tessuto urbano degli anni sessanta-settanta:* ambito con connotazione più spiccatamente residenziale, in cui si riscontrano criticità in termini di congestione del tessuto urbanistico ed insufficienza delle dotazioni di standard e servizi, in relazione al processo di trasformazione e di ampliamento.
- ✓ *Tessuto di espansione pianificato degli anni ottanta-novanta:* corrisponde alle porzioni di tessuto pianificato realizzate in attuazione delle previsioni di PRG degli anni settanta ed ottanta. Presenta le caratteristiche tipologiche e funzionali dei tessuti, di cui ai commi precedenti, pur se dotato di una più soddisfacente quantità di servizi ed infrastrutture. Per tali ambiti si prevedono interventi di riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente rivolti soprattutto a migliorarne l'immagine urbana, le prestazioni funzionali e le relazioni con il contesto paesaggistico

In generale il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio, sia sotto il profilo della qualità architettonica e tipologica che delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, il miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche,

nonché della mobilità che dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce.

Tali azioni dovranno essere perseguite prioritariamente attraverso strategie e programmi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato, favorendo, attraverso strumenti di tipo perequativo, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, della necessaria varietà ed articolazione delle funzioni urbane (*mixité*), di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico.

Tutti gli interventi urbanistici e edilizi dovranno contribuire alla riqualificazione energetica ed ambientale del tessuto costruito, secondo criteri prestazionali stabiliti dal P.O. ed articolati in funzione del grado di trasformazione/riconversione degli organismi edilizi.

3. Il Piano Operativo distingue due livelli di intervento all'interno del tessuto urbano:

- **a.** *Interventi di scala edilizia*, disciplinati dalle disposizioni di cui ai successivi commi;
- **b.** *Interventi di scala urbanistica (rigenerazione urbana)*, riconducibili alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. 65/14, di cui al Titolo V delle presenti NTA.

Gli interventi di livello *b,* anche qualora non espressamente individuati e disciplinati negli elaborati di P.O., possono essere attivati su proposta dei soggetti interessati attraverso lo strumento del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

4. Sul patrimonio edilizio di cui al precedente art. 19 (*Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale*) vale la disciplina ivi definita.

5. Sul patrimonio edilizio esistente diverso da quello di cui al precedente comma 4 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal P.O. per i diversi isolati urbani, di cui all'Allegato II delle presenti Norme. Qualora tali parametri non siano specificati nelle schede di isolato, si intendono ammissibili interventi fino alla sostituzione edilizia senza aumento di volume e superfici. Concorrono alla verifica dei parametri di superficie coperta anche le aree a verde privato facenti parte del medesimo resede pertinenziale.

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente.

Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi degli assetti urbanistici ed edilizi esistenti, con particolare attenzione all'adeguamento strutturale ed energetico degli organismi edilizi, alla loro riqualificazione tipologica e formale, all'uso del verde (anche in facciata e/o in copertura) come elemento di riqualificazione paesaggistica e dell'immagine urbana. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico e con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale. Qualora gli interventi comportino aggregazione o accorpamento di più edifici sono soggetti ad un progetto unitario convenzionato secondo le modalità di cui al successivo art. 54. Sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione unitaria dei prospetti, anche attraverso chiusura di logge e porticati, e riconfigurazione delle coperture anche prescindendo dall'altezza di zona, purché non tali interventi non comportino aumento del numero dei piani e incremento superiore al 30% della SUL esistente ed autorizzata al piano più elevato dell'edificio.

6. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso come disciplinato dall'art. 51 delle presenti Norme), sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative, come disciplinato dal successivo art. 29. L'Amministrazione Comunale, con proprio atto o regolamento, può prevedere modalità di monetizzazione degli standard urbanistici, evidenziando gli interventi sostitutivi necessari o la presenza di adeguata dotazione di spazi funzionalmente connessi. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, gli interventi di ampliamento e/o frazionamento che determinino un aumento di unità abitative non superiore ad una rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S., non sono computati ai fini del dimensionamento e della relativa verifica degli standard.

7. All'interno del tessuto urbano consolidato sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni funzionali di cui all'art. 51 delle presenti NTA. Per le attività esistenti in contrasto rispetto alla disciplina citata, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale con il tessuto, ivi ricomprese la mobilità/accessibilità ed il carico sulle reti di urbanizzazione.

8. Per gli esercizi pubblici (bar-caffetteria, ristorante, ecc.) ubicati ai piani terra degli edifici, sono consentiti ampliamenti funzionali con occupazione delle aree private di pertinenza, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative: superficie coperta massima mq. 120; altezza massima ml. 3,50;

distanza dai confini privati: è consentita la realizzazione di pareti a vetri con infissi apribili fino a m. 1,50 dal confine; è consentita la costruzione con pareti cieche o vetrate fisse fino al confine, previo assenso del proprietario confinante con atto registrato e trascritto, nel qual caso il proprietario confinante può realizzare un'opera analoga solo se la destinazione d'uso dell'edificio è quella di pubblico esercizio;

distanza dai confini stradali: è consentita la realizzazione di pareti a confine con la strada, con pareti vetrate ed infissi di porte e finestre con aperture apribili verso l'interno; nel caso di obbligo di realizzazione di porte con apertura di sicurezza verso l'esterno le porte dovranno essere realizzate in modo che il filo esterno delle parti apribili non superi il filo del confine stradale.

Sono altresì consentiti, previa approvazione del Consiglio Comunale, analoghi interventi su aree private di uso pubblico e/o su aree di proprietà pubblica, strettamente limitati a quelle porzioni di spazi marginali residuali di aree direttamente adibite all'uso del transito sia automobilistico che pedonale e nel rispetto del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa relativa alle occupazioni di suolo e spazio pubblico.

Gli interventi sopra descritti dovranno essere utilizzate tipologie costruttive con strutture di supporto, copertura e tamponamento in materiali leggeri quali metallo, legno, vetro, con esclusione tassativa dell'impiego di opere in cemento armato e in muratura di pietra o di laterizio. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli impianti tecnologici, in particolare riguardo agli apparati tecnici che possono incidere sui prospetti degli edifici come tubazioni, canne fumarie, condotti di aerazione, motori o simili. A tale scopo i progetti dovranno essere corredati da specifici elaborati relativi all'impiantistica che stabiliscano il posizionamento delle componenti tecniche ne identifichino materiali e le caratteristiche. Gli interventi di ampliamento dovranno conseguire esiti formali coerenti con l'organismo edilizio in cui sono inseriti, e con il decoro urbano.

Dalla presente disciplina sono esclusi gli edifici di cui al precedente art. 19 (*Patrimonio edilizio di valore storico, architettonico o testimoniale*).

I volumi in ampliamento, le strutture e/o i manufatti costruiti a norma del presente comma saranno rimossi al cessare della destinazione d'uso cui sono funzionali. Tale obbligazione dovrà risultare da apposito atto convenzionale da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei privati proprietari.

Art. 23 – Strutture Turistico Ricettive interne al territorio urbanizzato

1. Negli elaborati del Piano Operativo sono individuate le aree corrispondenti alle strutture ricettive alberghiere esistenti all'interno del territorio urbanizzato. Per tali strutture sono consentiti, oltre a tutti gli interventi di cui al precedente art. 22, interventi di riorganizzazione funzionale e distributiva degli organismi edilizi attraverso sopraelevazioni, svuotamenti, ricomposizioni volumetriche, aggregazioni di più edifici contigui, rivolti ad elevare il livello dei servizi ed a qualificare l'immagine urbana, con particolare attenzione all'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi e delle sistemazioni a verde. In alternativa all'applicazione dei parametri stabiliti dal P.O. per gli isolati urbani (cfr Allegato II alle NTA), sono ammessi interventi di incremento una tantum fino al 20% della SUL esistente, all'interno di un progetto unitario, attuabile anche per stralci funzionali, nel rispetto delle specifiche indicazioni delle schede di isolato nonché delle distanze e dei requisiti minimi stabiliti della normativa vigente.
Sono ammessi inoltre i seguenti interventi:

- **a.** *contestualmente ad interventi di riorganizzazione funzionale rivolti al miglioramento qualitativo dell'offerta* con aumento delle superfici delle camere, sono consentiti ampliamenti delle strutture esistenti nella misura necessaria al mantenimento del numero di camere preesistente ed autorizzato. Tali ampliamenti potranno essere realizzati attraverso incrementi del numero di piani o, nei casi di accertata impossibilità di sopraelevazioni strutturali, ampliamenti organici e tipologicamente coerenti nel rispetto dei seguenti parametri: superficie massima di incremento 30% della Superficie coperta esistente; Rapporto di copertura sul lotto pertinenziale (esistente più incremento): non superiore al 50%.
- **b.** *Interventi di chiusura di logge e balconi* attraverso finestrature e facciate continue, anche con parziali tamponamenti, rivolti alla qualificazione delle camere e degli spazi comuni. Gli interventi dovranno essere inseriti in un progetto unitario di riqualificazione dell'involucro edilizio, realizzabili anche attraverso interventi successivi purché riferiti a parti organiche.
- **c.** *Interventi di riorganizzazione planivolumetrica con incremento anche in altezza*, anche attraverso demolizioni di volumi interpiano (parziali o totali) per creare spazi e servizi comuni, serra/giardino, anche delimitati da vetrate. La superficie recuperata per tali spazi potrà essere ricostruita con incremento fino al 30%, con contestuale aumento dell'altezza del fabbricato. Nel caso di edifici la cui altezza sia già pari o superiore rispetto all'altezza massima di zona di cui all'Allegato II, è consentita la realizzazione di un piano in deroga a detta altezza massima. Con le medesime modalità, è consentito il recupero (senza incremento) delle superfici esistenti ai piani basamentali che vengano destinate ad autorimesse pertinenziali.

2. Sono ammessi interventi, anche in aggiunta ai parametri di cui al comma 1, per la realizzazione di solarium, giardini d'inverno, serre solari, chiusura perimetrale e/o copertura di piscine e spazi comuni attraverso involucri prevalentemente in vetro, interventi di riqualificazione e riconfigurazione con sistemazioni paesaggistiche e a verde dei solai di copertura esistenti. Tali ampliamenti funzionali e/o pertinenziali dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze minime previste dalle leggi nazionali e dal codice civile; è consentita la realizzazione a confine con spazi di uso pubblico mediante pareti

vetrate ed infissi di porte e finestre con aperture apribili verso l'interno o comunque che non invadano la sede pubblica. Tutti gli interventi di cui al presente comma, che comunque non possono comportare un incremento di superficie coperta superiore al 30% rispetto a quella esistente ed autorizzata, sono subordinati ad atto d'obbligo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari, che vincoli il mantenimento delle strutture realizzate alla destinazione di spazi comuni a servizio dell'attività ricettiva, con obbligo di demolizione in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

3. Gli interventi che comportano aumento della capacità ricettiva dovranno garantire la dotazione minima di parcheggi privati previsti dalla normativa vigente, anche attraverso la realizzazione nel resede o in aree funzionalmente collegate, di parcheggi a raso, parzialmente o totalmente interrati, con sovrastante copertura a giardino/terrazza.
4. L'eventuale aumento della capacità ricettiva è ammesso nel rispetto del dimensionamento di P.S. e previa verifica degli standard urbanistici previsti dal P.S. e dal P.O.. Tutti gli interventi sono comunque finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi al turista nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale. Eventuali nuove strutture alberghiere sono ammesse solo attraverso interventi di recupero/rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, secondo le modalità e le procedure definite nella disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al Titolo V delle presenti NTA.
5. La disciplina del cambiamento di destinazione d'uso è definita all'art. 51 delle presenti NTA (Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni). Per gli edifici ricettivi individuati come "di valore storico, architettonico o testimoniale" ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme, gli eventuali interventi di riconversione e riqualificazione funzionale dovranno essere condotti nel rispetto dei caratteri tipologici e formali che connotano l'organismo edilizio.

Art. 24 – Aree a verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani

1. Le aree a verde privato corrispondono a giardini e pertinenze private, residue aree coltivate o sistemate a verde ubicate in posizione interstiziale o marginale rispetto agli insediamenti urbani e al tessuto. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, oltre che un importante fattore di connessione ecologica.
2. Nelle aree a verde privato sono consentiti gli usi collegati alla residenza ed alle altre funzioni in atto, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati, nonché di manufatti pertinenziali ed altre opere prive di rilevanza urbanistica (serre, d'inverno, pergolati, ecc.). Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio insediativo eventualmente presente, nel rispetto della SUL esistente. Gli interventi dovranno comunque conservare i caratteri tradizionali delle pertinenze e delle aree scoperte, siano esse connotate come giardino urbano che come area rurale, con particolare riferimento agli assetti vegetazionali esistenti.
3. Le aree a verde privato non possono essere utilizzate come accesso a lotti contigui e/o retrostanti, fatta eccezione per i casi ove sia preesistente una viabilità idonea per dimensioni e caratteristiche.
4. E' consentita l'associazione di aree contigue a verde privato per la costituzione del sistema del verde urbano privato di uso pubblico, con particolare riferimento agli interventi di rigenerazione e di

riqualificazione urbana. La gestione di tali aree dovrà essere oggetto di uno specifico protocollo o accordo tra soggetti privati e pubblica amministrazione.

Art. 25 – Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard

1. Tale ambito corrisponde a parti di territorio interne all'U.T.O.E. in relazione di prossimità ed integrazione con la struttura urbana, con presenza di giardini e pertinenze private, aree agricole e boscate. Tali aree, per loro natura ed ubicazione, rivestono un ruolo di rispetto ed integrazione del tessuto urbano, costituendo un valore di connessione ecologica, integrazione funzionale e paesaggistica, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 13 comma 13 delle Norme di P.S..
2. In tali ambiti sono consentiti gli usi collegati alla residenza, all'agricoltura ed alle altre funzioni in atto, ivi compresa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a servizio degli insediamenti esistenti. Sono inoltre ammesse attività di fruizione e valorizzazione per usi ricreativi, sportivi, legati al tempo libero, nel quadro di interventi pubblici o privati convenzionati. Sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione ad uso residenziale.
3. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 40 commi 1, 2 e 7, escluso il cambio d'uso per manufatti isolati non residenziali alla data di adozione del P.O.
4. Le sistemazioni ambientali e le eventuali opere di arredo dovranno essere finalizzate a consentirne la fruizione naturalistica da parte della cittadinanza (percorsi, alberature, aree di sosta, ecc.). Con proprio atto l'Amministrazione può definire le regole per la gestione di specifiche aree e dei servizi ivi previsti, previa definizione di un progetto unitario esteso all'intera area o a sue porzioni funzionali.
5. Per il complesso architettonico denominato "Villa Paradiso" in considerazione della particolare valenza storica e paesaggistica, sono ammessi interventi volti alla valorizzazione ed alla riqualificazione del parco attraverso un progetto unitario, con possibilità di eliminazione del volume basamentale del campo da tennis e realizzazione di piscina a sfioro. E' inoltre consentita, previa demolizione di altre strutture lignee presenti, la realizzazione di volumi seminterrati prospicienti la piscina.
6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso Piano di Recupero. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presentii NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/78, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche individuali dei manufatti, differenzi le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale approvato e dal PIT paesaggistico. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel rispetto del contesto in cui si va ad operare. Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico.

Art. 26 – Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio

1. Tali zone comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al completamento ed alla riqualificazione degli insediamenti produttivi in località Astrone, nel rispetto dell'assetto urbanistico tracciato dal previgente strumento di pianificazione, ed attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento e l'efficientamento del patrimonio edilizio, dell'immagine urbana e dei servizi. Il Piano Operativo promuove ed incentiva la capacità di riqualificazione ed innovazione degli insediamenti produttivi verso i settori dell'innovazione tecnologica e della ricerca scientifica, nonché verso la connotazione ambientale ed ecologica dell'area produttiva esistente (energie rinnovabili, integrazione nel paesaggio). In tal senso sono favoriti interventi che comportano offerta di spazi ed opportunità per la ricerca e la formazione avanzata, anche legate alle vocazioni del territorio (in campo termale, sanitario, della medicina sportiva, del turismo, ecc.) contribuendo alla competitività dell'economia chiancianese e del suo sistema produttivo.

2. Il Piano Operativo distingue due livelli di intervento all'interno del tessuto produttivo:

a. *Interventi di scala edilizia*, disciplinati dalle disposizioni di cui ai successivi commi;
b. *Interventi di scala urbanistica*, riconducibili alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R. 65/14, di cui al Titolo V delle presenti NTA.

Gli interventi di livello *b,* anche qualora non espressamente individuati e disciplinati negli elaborati di P.O., possono essere attivati su proposta dei soggetti interessati attraverso le forme del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale e, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati al riordino ed alla riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto produttivo esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal Piano Attuativo convenzionato (per l'insediamento in loc. Astrone) o dai parametri urbanistici di zona di cui all'Allegato II delle NTA.

Sono inoltre ammessi, in deroga a detti parametri, interventi di modesto ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale e/o per specifiche esigenze di lavorazione, fino ad un massimo di 50 mq di SUL per unità produttiva.

4. All'interno del tessuto consolidato a prevalente funzione produttiva sono ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni funzionali di cui all'art. 51 delle presenti NTA. Per le attività esistenti diverse da quelle ivi elencate, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto.

5. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard previsti dal P.S., dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/05).

6. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti pubblici o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O.; in tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi previsti dai Piani Attuativi approvati, verificata la conformità con le previsioni del P.O. relativamente all'assetto

infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. Per il Piano di Lottizzazione Artigianale Astrone è ammessa la formazione di varianti al Piano Attuativo finalizzati all'introduzione di funzioni collegate all'innovazione, alla ricerca ed alla formazione avanzata, nonché alla qualificazione dell'insediamento come APEA ai sensi art. 129 della L.R. 65/14.

SEZIONE II – SUBSISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 27 – Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi

1. Il Subsistema comprende le componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità a carattere territoriale e locale come definite dal Regolamento di Attuazione n. 2/R della L.R. 1/05, ed in particolare:
- le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico (rete complessiva della viabilità comprensiva delle strade residenziali e delle piazze);
- le infrastrutture per l'organizzazione della sosta (parcheggi pubblici e privati);
- le infrastrutture a servizio dei pedoni (marciapiedi, spazi dedicati ed attrezzature utili alla segnalazione ed al superamento degli attraversamenti stradali e delle barriere architettoniche);
- le infrastrutture per la mobilità ciclistica (piste ciclabili urbane ed extraurbane, attrezzature utili alla segnalazione ed alla regolazione degli attraversamenti stradali).

2. Il Piano Operativo prevede la riqualificazione del subsistema funzionale delle infrastrutture attraverso la riconfigurazione e la differenziazione delle modalità di mobilità per un corretto equilibrio ed integrazione fra le diverse componenti. In particolare, l'Amministrazione Comunale promuove, attraverso le previsioni di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana. Costituisce criterio prioritario nella riorganizzazione del sistema della mobilità urbana la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda la pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano.

In relazione al sistema della mobilità, costituiscono obiettivi del Piano Operativo:

a. riqualificazione della direttrice di Viale della Libertà come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai diversi comparti urbani della città lineare;

b. regolamentazione dell'accessibilità articolata in relazione alle componenti della domanda (residenti, turisti, occasionali, ecc.) attratta/generata delle diverse zone urbane per ottimizzare le prestazioni della capacità offerta dalla rete infrastrutturale (strade e parcheggi); realizzazione di una rete tecnologica *infomobility* (pannelli a messaggio variabile, indicatori parcheggi, ecc.) per gli utenti della città;

c. potenziamento dell'offerta di sosta finalizzata a valorizzare i punti e le aree di maggiore attrazione della domanda garantendo un migliore livello di accessibilità;

d. estensione delle zone pedonali e/o a traffico limitato per migliorare la fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani di maggiore pregio e attrazione della domanda, con contestuale localizzazione di parcheggi ed aree di sosta in corrispondenza dei nodi esterni di accesso all'insediamento o a particolari aree urbane;

e. riqualificazione della domanda dell'accessibilità al centro storico attraverso il potenziamento dell'offerta di sosta e la realizzazione di impianti meccanizzati di risalita per raccordare i diversi livelli altimetrici;

f. potenziamento della rete dei percorsi pedonali per garantire una migliore connettività tra i diversi comparti urbani ed incentivare modalità di mobilità a impatto ambientale "zero";

g. interventi per migliorare i livelli di sicurezza della mobilità rispetto alle diverse modalità di trasporto (veicolare, ciclo-pedonale, ecc);

h. rafforzamento del trasporto pubblico per assicurare in particolare nei periodi di punta della domanda turistica un efficace livello di accessibilità tra le diverse zone urbane e una modalità di trasporto alternativa all'uso dell'auto, per mitigare gli effetti ambientali prodotti dal traffico veicolare urbano.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti, per quanto di competenza, sia nelle azioni di programmazione dell'Ente pubblico che nell'ambito degli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana di iniziativa privata convenzionata. La programmazione degli interventi di riqualificazione del sistema di mobilità, preferibilmente da attuarsi attraverso uno specifico Piano di Settore, dovrà essere funzionalmente connessa con la valorizzazione ed il potenziamento del sistema del verde urbano e degli standard.

3. Viabilità esistenti: L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri eventuali soggetti competenti, definisce, anche attraverso la redazione di Piani di Settore, programmi di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli atti di pianificazione per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standard richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

- *Interventi sulle strade extraurbane*: per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione sono comunque ammessi interventi di miglioramento e/o adeguamento (rettifiche di lieve entità ai raggi di curvatura, realizzazione di piazzole di interscambio veicoli, adeguamento della pavimentazione stradale e della carreggiata) ai fini della messa in sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Tali interventi potranno essere realizzati anche da soggetti consorziati previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- *Interventi sulle strade urbane*: il P.O. individua nella Tav. 3 i principali interventi di adeguamento e riqualificazione funzionale della viabilità urbana, da attuare nel quinquennio di validità dello strumento di pianificazione. Per le strade dove non sono previsti specifici interventi di ristrutturazione possono essere comunque attuati interventi di riqualificazione e/o adeguamento, da definire eventualmente anche nell'ambito del Piano Urbano del traffico o in sede di formazione dei Piani Attuativi definiti dalle Schede Norma, di cui all'Allegato I.

4. Percorsi pedonali e ciclabili: il P.O. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, opportunamente integrata con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo. La realizzazione delle infrastrutture di progetto dovrà avvenire attraverso interventi pubblici e/o privati convenzionati, nel rispetto delle indicazioni di P.O.. In sede di progettazione dovranno essere previsti opportuni interventi di inserimento ambientale e paesaggistico.

5. Parcheggi pubblici e privati: il P.O. individua il sistema delle infrastrutture per l'organizzazione della sosta, costituito dalla rete dei parcheggi pubblici e privati esistenti e di programma. Del sistema di cui al presente comma costituiscono parte integrante anche i parcheggi pertinenziali a servizio della residenza o di attività a carattere turistico ricettivo, produttivo e commerciale, anche se non specificamente evidenziati negli elaborati di P.O. Per la disciplina di attuazione dei parcheggi pubblici si rinvia al successivo art. 29. La dotazione di parcheggi privati, in relazione alle diverse funzioni e fatte salve specifiche disposizioni relative a particolari ambiti e/o comparti urbanistici, dovrà rispettare i seguenti parametri minimi:

- Residenza: 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione;
- Attività socio culturali, assistenziali, direzionali, artigianali di servizio alla residenza: 1 mq ogni 10 mc a seguito di nuova costruzione o cambio d'uso da destinazioni diverse da quelle ivi elencate.

Attività commerciali: deve essere rispettata la dotazione di parcheggi di relazione prevista dalla L.R. 28/05 e dalla normativa vigente. Per le nuove costruzioni deve inoltre essere garantita la dotazione prevista dalla L. 122/89 (1 mq ogni 10 mc).

- Locali per lo spettacolo e attività congressuali: 400 mq ogni 100 mq di SUL realizzata a seguito di nuova costruzione o cambio d'uso.
- Attività turistico ricettive: deve essere rispettata la dotazione di parcheggi di relazione prevista dalla vigente normativa di settore Allegato "C" Regolamento 18/R del 2001 ed eventuali disposizioni di legge.
- Attività artigianali ed industriali: 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

Le dotazioni di cui sopra sono verificate per gli interventi che comportano aumento di carico urbanistico a seguito di cambio d'uso, aumento di unità abitative e/o aumento della SUL.

In considerazione dei caratteri del tessuto urbano ed al fine di favorirne interventi di riqualificazione diffusa, non sono subordinati alla verifica della dotazione di standard gli interventi di mutamento della destinazione d'uso che interessino superfici utili lorde complessivamente non superiori a 200 mq. Per gli interventi di passaggio di destinazione tra funzioni tra loro compatibili ed assimilabili (commerciale, direzionale, artigianale di servizio) non sono subordinati alla verifica della dotazione di standard gli interventi che interessino superfici utili lorde complessivamente non superiori a 400 mq.

I parcheggi dovranno far parte di un progetto che riconsideri i rapporti con il tessuto e/o con il contesto paesaggistico. Il progetto dovrà sviluppare inoltre le sistemazioni a verde e le relative eventuali piantumazioni, nonché le dotazioni impiantistiche e di arredo. Al fine di una valutazione per il corretto inserimento sarà opportuno evidenziare il rispetto e la valorizzazione delle relazioni storiche, visive e percettive.

La destinazione d'uso di parcheggio di tale pertinenza deve essere oggetto di atto pubblico di vincolo da trascrivere nei registri immobiliari, a cura e spese dei privati proprietari. Qualora non sia possibile reperire la dotazione minima di parcheggi all'interno del lotto di intervento, è ammessa la realizzazione di tali superfici nell'ambito dell'isolato urbano di appartenenza, anche attraverso accordi tra privati. Valgono inoltre le disposizioni di cui alla L. 122/89 e s.m.i.

6. Nucleo consolidato di antica formazione: il P.O. individua, in conferma della precedente previsione di PRG, il sistema dei parcheggi funzionali all'accessibilità del centro storico. In relazione alla morfologia ed alla qualità del paesaggio gli interventi previsti dovranno essere oggetto di specifica valutazione in riferimento alle possibili alterazioni percettive. Per quanto riguarda la risalita ubicata presso Porta San Giovanni potrà essere prevista la realizzazione di un sistema meccanizzato a cremagliera funzionalmente connesso al percorso storico di accesso.

7. Porta Urbana – Terminal Scambiatore: il P.O. individua l'area attualmente destinata a terminal bus come polarità di scambio intermodale per l'accesso all'insediamento, in grado anche di configurarsi come Porta Urbana qualora oggetto di potenziamento e riorganizzazione complessiva, anche in associazione a servizi di interesse pubblico e/o privato. La specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I individua gli interventi e le funzioni previste e le relative modalità di attuazione.

Art. 28 – Attrezzature, impianti tecnologici e servizi a rete

1. Le attrezzature, gli impianti tecnologici e i servizi a rete sono articolati dal P.S. in:
- rete fognante;
- rete idrica;
- rete gas;
- elettrodotti.

Per tali impianti/attrezzature valgono gli indirizzi e le prescrizioni definiti agli artt. 12 e 13 delle Norme di P.S., oltre alle disposizioni di cui al successivo articolato.

2. Per i servizi a rete di cui al presente articolo sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione e potenziamento attraverso progetti di iniziativa pubblica (Amministrazione Comunale, Enti gestori dei servizi, Società concessionarie, ecc) nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata collegati agli interventi di trasformazione disciplinati dalla Schede Norma di cui all'Allegato I. Al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, gli interventi definiti nell'Allegato I, che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti, dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.

3. Ove i servizi di urbanizzazione siano attuati congiuntamente alla realizzazione di comparti di trasformazione, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni sulla base dei criteri e delle modalità esecutive definite con delibera di consiglio comunale. Nella realizzazione degli interventi convenzionati, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite almeno per la prima fase preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire degli interventi edilizi.

4. Gli interventi di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture a rete sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, nonché delle prescrizioni ambientali di cui al Titolo VII delle presenti Norme.

5. *Servizi ed impianti tecnologici di pubblico interesse*: in tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta, la selezione ed il trattamento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti competenti.

In particolare, il P.O. prevede i seguenti interventi:

- *Ex depuratore di Ruoti*: recupero e riqualificazione delle strutture e dei manufatti esistenti, con possibilità di riuso e riconversione per localizzazione di strutture comunali quali magazzini e serre per la gestione del verde urbano. Gli interventi dovranno garantire una riqualificazione complessiva dell'area ed un idoneo inserimento paesaggistico, anche attraverso opportune sistemazioni a verde.
- *Ex Discarica di Cavernano*: il P.O. prevede la possibilità di adibire la ex discarica comunale a parco energetico con installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico), previa redazione di un progetto complessivo di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area. All'interno di tale area l'A.C. potrà programmare il polo tecnologico delle

energie rinnovabili. Sono comunque fatte salve eventuali ulteriori destinazioni compatibili (Area ecologica, ecc.) già oggetto di programmazione comunale.

6. *Impianti di distribuzione carburante: g*li impianti esistenti per il servizio di distribuzione di carburanti sono individuati sugli elaborati del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia. La realizzazione di nuovi impianti, compreso il trasferimento di sito nell'ambito del territorio comunale, gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti, devono essere conformi alla normativa regionale di settore (L.R. 7 febbraio 2005, n. 28 con succ. modifiche ed integrazioni e relativo regolamento di attuazione), alle vigenti norme del Codice della Strada (decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495), alle norme dell'apposito "Piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale", in attuazione della predetta normativa regionale.

Non possono essere installati nuovi impianti di distribuzione carburanti nei nuclei storici (zone A), ad eccezione di impianti dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, nel rispetto delle prescrizioni fiscali e di quelle concernenti la sicurezza sanitaria, stradale e di tutela dei beni storici, artistici ed ambientali, è consentita in tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di seguito individuate:

- **a.** Invarianti Strutturali così come individuate nella tavola n. 3 di P.S. ;
- **b.** in corrispondenza o in prossimità di edifici ed aree tutelati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e succ. mod., o comunque in posizione tale da impedire la visuale anche parziale di beni d'interesse storico-artistico- architettonico e paesaggistico e/o di costituire interferenza con ambiti, edifici e aggregati di particolare pregio ambientale e/o storico- testimoniale individuati dal Piano Strutturale;
- **c.** all'esterno del perimetro territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14.

Il P.O. prevede il trasferimento dell'impianto carburanti esistente in Viale Dante, nelle adiacenze del nucleo storico, incentivandone il trasferimento nell'Area Terminal - Porta Urbana o in altra area idonea ai sensi del presente comma, anche attraverso possibilità di realizzazione di Sul da adibire a funzioni ed attività integrative all'attività (commerciale, servizi, ecc.), comunque non superiori al 30% rispetto alla Sul complessiva del nuovo impianto.

Il cambio di destinazione d'uso dell'area è subordinato a preventiva bonifica della stessa.

SEZIONE III - SUBSISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI

Art. 29 - Servizi ed attrezzature di interesse collettivo

1. Tali aree comprendono le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale. In dette zone sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle specifiche normative di settore, nonché interventi di iniziativa privata convenzionata, in conformità con gli indirizzi ed i parametri di cui alla specifica Scheda norma. Per il dimensionamento degli interventi di iniziativa pubblica, si rinvia ai progetti predisposti dall'A.C. sulla base delle esigenze di pubblico interesse, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale.

2. I servizi e le attrezzature di interesse generale sono distinti in:

- Servizi di interesse collettivo;
- Servizi scolastici;
- Servizi ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico attrezzato;
- Aree sportive.

La disciplina dei suddetti ambiti, corrispondenti alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68, è definita ai commi seguenti.

3. *Servizi di interesse collettivo*: queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse generale (sedi istituzionali, uffici pubblici, luoghi di attività culturale, religiosa, associativa, ecc.). In dette aree le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici o privati convenzionati ai sensi della legislazione vigente. Per gli edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili, che per le aree di pertinenza.

4. *Servizi scolastici*: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici per l'istruzione. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici, ai sensi della legislazione vigente. Dovranno essere programmati interventi di riqualificazione delle aree a verde e degli spazi di pertinenza dei complessi scolastici in modo da valorizzare tali spazi per un uso didattico e ricreativo; gli interventi dovranno essere attuati attraverso la redazione di un progetto unitario ed organico che preveda adeguate sistemazioni a verde e di arredo, mediante forme di progettazione partecipata con gli studenti.

5. *Parcheggi pubblici*: In tali zone il Piano Operativo si attua per intervento pubblico diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi. Se le aree destinate a parcheggio pubblico di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato. Al fine di promuovere la qualità del tessuto urbano e la sua progressiva pedonalizzazione, l'Amministrazione Comunale, con proprio atto o regolamento, può prevedere modalità di monetizzazione degli standard urbanistici, programmando gli interventi sostitutivi necessari o evidenziando la presenza di adeguata dotazione di spazi funzionalmente connessi.

Per le aree interessate da vincolo paesaggistico il PO definisce specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I, che individuano i criteri di progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici, in coerenza con i valori paesaggistici del territorio urbano e rurale.

6. *Verde pubblico attrezzato*: queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso progetti pubblici unitari estesi all'intera area di intervento. Se le aree destinate a verde attrezzato di previsione sono comprese in un più ampio comparto urbanistico disciplinato da Scheda Norma, di cui all'Allegato I delle Norme Tecniche di Attuazione, possono essere attuate anche da soggetti privati all'interno degli obblighi convenzionali del Piano Attuativo e/o del Progetto Unitario Convenzionato.

Nelle aree a verde pubblico attrezzato sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali spogliatoi, servizi igienici, tettoie, pergolati, percorsi pedonali coperti, chioschi, info point, area picnic, attrezzature ludico ricreative ecc.). Sono inoltre consentite strutture di servizio quali bar e punti ristoro la cui gestione sia regolata dalla Amministrazione Comunale anche attraverso forme di convenzionamento. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente. Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definisce le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

Per gli edifici individuati dal Piano Operativo come oggetto di tutela in relazione al loro valore storico architettonico, sono ammessi unicamente gli interventi di carattere conservativo ivi previsti, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in un programma organico di riqualificazione e potenziamento del sistema del verde urbano e delle reti ecologiche territoriali, anche attraverso la formazione di uno specifico strumento di settore quale il *Piano del Verde Urbano*.

7. *Aree sportive:* Il tema dello sport è considerato dal Piano Strutturale quale componente strategica per la valorizzazione e riqualificazione urbana e territoriale, oltre che potenziale motore di sviluppo sostenibile in quanto può divenire attrazione economica e turistica, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche; in tal senso il P.O. individua interventi di riqualificazione e potenziamento degli impianti e delle attrezzature esistenti. Le previsioni del Piano Operativo si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dall'Allegato I-Schede Norma L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti e/o ambiti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti. Gli spazi a parcheggio collegati alle aree sportive dovranno essere caratterizzati da adeguate sistemazioni ambientali e paesaggistiche (alberature, piantumazioni, pavimentazioni permeabili e/o con materiali compatibili, ecc.) in grado di garantirne in corretto inserimento nel contesto urbano e territoriale.

8. *Aree per Attività sportive e/o ricreative a carattere privato*: in queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo convenzionato e/o Progetti Unitari Convenzionati. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti. All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

9. *Cimitero per animali di affezione*: è individuato dal PO in connessione con la campagna circostante ed il sistema dei percorsi ciclopedonali urbani e territoriali. Il cimitero, subordinato a progetto unitario e realizzabile attraverso stralci funzionali, dovrà avere le caratteristiche di un parco a verde pubblico. Nel cimitero per animali d'affezione possono essere inumate le spoglie ed essere accolte le ceneri degli animali appartenenti alle specie domestiche, comunemente classificati come animali d'affezione, con esclusione di quelli allevati per fini produttivi o alimentari, ed a condizione che un apposito certificato veterinario escluda la presenza di malattie trasmissibili all'uomo o denunciabili sulla base delle vigenti disposizioni statali o comunitarie, nonché ai sensi della LR 9/2015.
Detto cimitero/parco può essere realizzato e gestito da Enti pubblici e/o da soggetti privati previa approvazione del progetto unitario e mediante stipula di apposita convenzione.

Art. 30 – Aree termali

1. *Strutture ed aree termali*: il Piano Strutturale considera il sistema delle aree termali e delle strutture esistenti come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del termalismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. Il Piano Strutturale, attraverso il PO, promuove la valorizzazione di tali strutture ed aree in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario.
In coerenza con i valori riconosciuti, sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere ed alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa pubblica, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese attività di carattere turistico ricettive, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (cfr art. 14 Norme).

2. In dette zone gli interventi sono realizzati nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle singole Schede Norma di cui all'Allegato I. La scheda Norma stabilisce per i diversi complessi termali gli interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, le funzioni, i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. In particolare, il P.O. prevede i seguenti interventi:

- *Acqua Santa - Parco Fucoli (Comparto B.1):*Il Piano Operativo prevede la valorizzazione e il potenziamento del Parco Fucoli in connessione con il sistema del verde urbano e dei servizi, nel quadro di una strategia di apertura dei parchi termali alla città per la realizzazione dell'idea di "città-parco". L'obiettivo è l'integrazione delle aree termali e dei parchi cittadini all'interno di un sistema di spazi verdi, connessi da percorsi per la mobilità "dolce" (pedonali, ciclabili, ecc). In tal senso il PO prevede la connessione funzionale e formale attraverso un parco a verde tra il Parco Fucoli e l'Acqua Santa, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale del tratto di porzioni di viabilità.

Costituisce inoltre obiettivo integrato e complementare la riqualificazione e la valorizzazione degli stabilimenti termali esistenti, anche attraverso l'ampliamento dell'offerta di servizi e funzioni improntati al benessere ed al tempo libero.

E' prevista la Possibilità di inserimento e/o potenziamento di funzioni compatibili e coerenti con l'identità e le caratteristiche dell'area quali quella congressuale fieristica, ricreativo/ludica, espositiva, parco Termale, attraverso la ristrutturazione, ampliamento, riqualificazione delle strutture esistenti, oltre alla sostituzione del Palamontepaschi, nel rispetto dello Schema Direttore facente parte dell'Allegato I-Scheda Norma B1.

L'AC potrà programmare la riqualificazione funzionale degli spazi prospicienti l'ingresso delle Terme, anche attraverso l'interramento parziale e/o totale del tratto di porzioni di viabilità, con relativi parcheggi sotterranei.

- *Stabilimento Sillene (Comparto B.2):* Per le Terme di Sillene potranno essere previsti interventi di valorizzazione collegati alla presenza delle piscine termali, favorendone la fruizione anche attraverso l'ampliamento dei servizi e delle attività ad esse connesse. Il Piano Attuativo dovrà inquadrare gli interventi di ampliamento delle piscine termali e dei relativi servizi in un progetto unitario che si relazioni in modo organico al complesso termale esistente ed al contesto ambientale e paesaggistico, con particolare attenzione alla valorizzazione delle relazioni percettive rispetto alla struttura urbana ed al territorio circostante e comunque nel rispetto dello Schema Direttore facente parte dell'Allegato I-Scheda Norma B2. Nella definizione degli indirizzi progettuali, è di importanza fondamentale l'attenzione alla conservazione/ripristino dei delicati equilibri paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento alle condizioni di fragilità geomofologica e idraulica ed alle relazioni visive fra la struttura urbana ed il territorio circostante. In tal senso sarà necessario che l'intervento venga sviluppato attraverso una rigorosa lettura dei valori paesaggistici, che potranno essere reinterpretati anche attraverso l'accostamento con linguaggi contemporanei.
- *Terme S. Elena (Comparto B.3*): Sono previsti interventi di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione del complesso termale anche incrementando l'offerta legata al benessere e alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde. Potranno essere valutati interventi di riqualificazione e riorganizzazione complessiva degli stabilimenti esistenti, anche prevedendo, all'interno di un piano complessivo di iniziativa privata convenzionata, la programmazione e lo sviluppo di funzioni ed attività complementari ed integrative, ivi comprese cliniche per cure mediche termali con possibilità di connessa foresteria, nel rispetto dei valori storici, architettonici ed ambientali e prestazionali individuati dal PS nella disciplina delle Invarianti Strutturali (art. 14 Norme).

  Il Piano Attuativo individuerà puntualmente gli interventi da realizzazione per la riqualificazione/valorizzazione del complesso termale, ivi comprese un eventuale nuova struttura ricettiva da realizzare attraverso volumi di rigenerazione urbana. Tutti gli interventi dovranno essere inquadrati all'interno di un progetto unitario comprensivo degli spazi a standard e ad uso pubblico, da prevedere anche esterni al comparto purché in connessione organica e funzionale con questo, nel rispetto dello Schema Direttore facente parte dell'Allegato I-Scheda Norma B3. La realizzazione della nuova struttura ricettiva, è subordinata alla definizione di un assetto complessivo dell'area che preveda anche la riqualificazione paesaggistica de volumi utilizzati per l'attività di imbottigliamento e delle zona a monte del comparto.

  Una particolare attenzione dovrà essere rivolta al restauro ed alla valorizzazione del parco, prevedendo la realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino storico (orto botanico/giardino tematico).

3. Per le aree e gli edifici che costituiscono Invariante Strutturale deve essere fatto riferimento alla specifica normativa, di cui all'art. 48 delle presenti Norme. Per le strutture e gli edifici non individuati tra quelli di cui all'art. 19 delle presenti Norme, sono ammessi, oltre agli interventi eventualmente previsti dalle Schede Norma di cui al precedente comma, interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed adeguamento funzionale finalizzati alla riqualificazione ed alla valorizzazione della funzione termale.

Art. 31 – Servizi ed attrezzature a carattere privato

1. Il P.O. individua le aree e gli edifici destinati a servizi ed attrezzature a carattere privato (strutture sanitarie, residenze sanitarie assistenziali, servizi collegati al termalismo, strutture ricreative private, strutture ricettive all'aperto, ecc.). Per tali strutture sono ammessi gli interventi definiti nelle schede di isolato di cui all'Allegato II delle NTA e, per il Bar Le Fonti, in considerazione della particolare posizione rispetto al tessuto urbano, nella Scheda Norma di cui all'Allegato I. In assenza di dette indicazioni sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fatti salvi gli edifici di valore storico architettonico o testimoniale per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 19 delle presenti Norme.

2. Per le funzioni non identificate all'interno del P.O., si rinvia alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 51 delle NTA, ad eccezione delle RSA (Residenza Sanitarie Assistenziali) per le quali l'Amministrazione Comunale potrà prevedere la realizzazione all'interno del tessuto urbano esistente attraverso le procedure del bando pubblico ai sensi L.R. 65/14, mediante il quale sarà indicati i criteri ed i requisiti di localizzazione, dimensionamento e di gestione delle diverse tipologie di strutture.

3. Il P.O. individua un'area di sosta attrezzata in *loc. Ribussolaie*, da realizzare attraverso progetto di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il progetto dovrà prevedere specifici interventi di mitigazione attraverso fasce a verde e piantumazioni che ne schermino la percezione dal centro abitato. All'interno dell'area potranno essere localizzate strutture di servizio agli utenti, entro un limite massimo di 60 mq di SUL. La specifica scheda Norma di cui all'Allegato I – A4 ed il relativo Schema Direttore disciplina nel dettaglio gli interventi ammissibili, i criteri e gli orientamenti progettuali, le modalità di attuazione e gestione dell'area.

4. In recepimento della Variante al PRG per la realizzazione di un campeggio in località *Fonteguerra*, avviata con Del. C.C. n. 12/2014, il P.O. disciplina l'attuazione di detto intervento nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area contenente specifiche misure per la mitigazione degli effetti ambientali e per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico. In particolare dovranno essere mantenute le alberature esistenti nell'area ed integrate con le sistemazioni funzionali all'attività. Eventuali strutture di servizio non potranno superare la dimensione massima di 80 mq di SUL. Data la conformazione altimetrica dell'area, contestualmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la viabilità è ammessa la sottostante realizzazione di spazi seminterrati da adibire a magazzino e servizi, per una superficie non superiore al 50% dell'area destinata a parcheggio. E' esclusa l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo quali bungalow, case mobili o simili. L'intervento è soggetto a Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14.

CAPO III – Sistema funzionale dell'Ambiente e del Paesaggio

SEZIONE I – Principi generali

Art. 32 – Disciplina del Territorio Rurale

1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal P.S. all'art. 7 ed in applicazione della L.R. 65/2014 del Titolo IV Capo III (artt. da 64 ad 83) il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti di Chianciano. La disciplina di cui al Capo IV del presente Titolo, relativa ai beni ed alle aree di interesse paesaggistico ed alla Invarianti Strutturali, costituisce parte integrante della disciplina del territorio rurale, in quanto rivolta a tutelarne i valori ambientali, naturalistici, paesaggistici, storici, culturali e sociali.
2. La LR 65/2014 definisce il territorio rurale all'art. 64 concludendo al comma 2 che *"è comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito all'art 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunale in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM*".
3. Il perimetro del territorio urbanizzato è riportato alla Tavola n.1 di P.O., tutto ciò che è all'esterno di esso costituisce ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale.
4. Ai fini del presente P.O. la disciplina del territorio rurale, cosi come definito dalla L.R. 65/2014, si applica nelle aree all'interno delle due unità di paesaggio Val di Chiana e Monte Cetona definite "territorio rurale" dal P.S. (titolo II, capo 1, art. 6), nelle parti esterne al territorio urbanizzato come sopra definito.
5. La L.R. 65/2014 stabilisce che il territorio rurale è costituito da:
    a. aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali";
    b. dai nuclei e insediamenti sparsi in stretta relazione con il contesto rurale denominati "nuclei rurali";
    c. dalle aree ad elevato grado di naturalità;
    d. da ulteriori aree che non ospitano funzioni agricole (e quindi non sono soggette alla disciplina del territorio rurale) ma non costituiscono territorio urbanizzato. L'introduzione di funzioni in queste aree è subordinata al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.
6. Gli indirizzi del PS per il RU, oggi PO, relativi al territorio rurale sono individuati all'art.7 del PS.
7. In coerenza con il PS (art 7 comma 4) e nel rispetto del dimensionamento di P.O. (art. 10 delle presenti Norme), all'interno del territorio rurale sono ammesse, oltre a quelle previste dalla normativa vigente, le seguenti attività:
    a. Attività pubbliche e/o di interesse pubblico, quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;
    b. attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;

c. produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 46.

d. attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati, strutture per ricovero e cliniche per animali domestici;

e. attività turistico - ricettive e di ristorazione, nonché per i trattamenti benessere e cure per il corpo;

f. attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;

g. residenze civili.

All'interno del patrimonio edilizio esistente sono inoltre ammesse, in quanto compatibili, le destinazioni di cui all'art. 39 comma 1 delle presenti norme.

8. Le attività di cui ai punti e), f) e g) sono ammesse unicamente attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni relative alle attività di cui ai punti b), c) e d), sono subordinate al previo parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, quando comportano nuovo impegno di suolo.

9. In coerenza con il PS, il PO individua come parte del territorio rurale, secondo l'art.6 comma 4 del PS, ma soggetti ad una specifica normativa :

a. ***Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione,*** individuato come Invariante Strutturale dal vigente P.S., è assimilabile, in base alla L.R. 65/2014 art.64 comma 3 punto a), alle "aree ad elevato valore paesaggistico", ed è definibile "ambito di pertinenza del nucleo storico" in base all'art.66 della legge regionale.

b. ***Ambito di interrelazione tra il territorio rurale e le aree interagenti con il tessuto insediativo,*** assimilabile, in base alla LR 65/2014 art.64 comma 3 punto b), agli "ambiti periurbani". All'interno di questo Ambito oltre alle presenti norme del territorio rurale, in coerenza con il PS, è prevista la possibilità di localizzazione delle seguenti ulteriori funzioni, nel rispetto del dimensionamento specifico ed a seguito di conferenza di copianificazione:

i. Parchi, aree ed itinerari archeologici;

ii. Parchi tematici (a carattere culturale, sportivo, scientifico, educazione ambientale, ricreativo etc.) ed aree attrezzate per il tempo libero;

iii. Impianti a carattere sportivo e/o ricreativo a scala comunale e sovra comunale (area ippica, golf).

Non risultano riconoscibili nel territorio di Chianciano nuclei rurali ai sensi art. 65 L.R. 65/14.

10. ***Disciplina del patrimonio edilizio esistente:*** Il P.S. contiene la schedatura del patrimonio edilizio presente in territorio rurale (Quadro Conoscitivo – Censimento BSA del territorio aperto), per il quale il P.O. detta una specifica disciplina rivolta a tutelare il patrimonio insediativo di interesse architettonico e paesaggistico ed il rispetto della tipologia edilizia originaria degli edifici in cui ancora questa risulta leggibile, dettando regole per le trasformazioni necessarie alle popolazioni residenti. Gli edifici presenti nel territorio rurale, che sono stati censiti in sede di formazione del P.S., sono stati classificati in base al loro valore architettonico, storico e testimoniale in quattro classi:

- Edifici di rilevante valore storico architettonico e testimoniale (RV); Gli edifici di rilevante valore (RV) sono quelli che mantengono una integrità dei caratteri storici e architettonici originari. Sono gli edifici più antichi e più rari dal punto di vista tipologico ed architettonico, di cui appaiono conservati i caratteri architettonici originari (forma, tipologia, materiali e tecniche costruttive) e di cui permane il valore documentario.

- Edifici di valore storico architettonico e testimoniale (V); Gli edifici di valore (V) comprendono edifici di non rilevante prestigio quali case coloniche od annessi rustici, anche non antichi, da conservare tuttavia come espressione di determinati periodi storici e modalità architettoniche/costruttive. Sono quelli che hanno costituito parte integrante della cultura contadina e del sistema produttivo agricolo storico e quindi costituiscono, nella configurazione tipologica ed architettonica e nella frequenza, strutture fondamentali del paesaggio agrario. Di conseguenza in questa categoria sono compresi tutte le tipologie di edifici presenti nel territorio rurale dalle case coloniche ai semplici annessi isolati.
- Edifici di scarso valore architettonico o che lo hanno perso a seguito di interventi (SV); Gli edifici di scarso valore (SV) comprendono due gruppi di edifici di minore interesse architettonico e documentario rispetto ai precedenti. Il primo gruppo corrisponde ad edifici che, pur prendendo origine dall'utilizzazione agricola storica del territorio, hanno perso parte del loro valore architettonico e documentario a causa di recenti ristrutturazioni o di restauri pesanti, oppure edifici che, pur intatti, per essere stati costruiti in un periodo recente, presentano caratteri architettonici, tipologici e costruttivi estranei alla loro collocazione ed alla natura dei luoghi in cui si collocano. Il secondo gruppo corrisponde agli edifici tipologicamente estranei al territorio rurale, quali residenze extraurbane, ville, villette, case di agricoltori con tipologia urbana.
- Edifici di valore nullo (N); In questa categoria sono compresi gli edifici che sono stati considerati di valore architettonico nullo (N)

Sono inoltre censiti:

- ruderi
- edifici tecnici e strutture di servizio.

Tali classificazioni sono individuate nell'Allegato IV delle presenti NTA, con riferimento alla numerazione degli edifici riportata nel "*Censimento BSA del territorio aperto*" di cui al Quadro Conoscitivo di P.S.

Per gli edifici non schedati, in sede di presentazione di istanze per interventi deve essere presentata documentazione che implementi il Quadro Conoscitivo e permetta, previo parere consultivo della commissione edilizia comunale, di individuare la categoria di appartenenza e quindi di intervento. Fino a quel momento sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo fino al monitoraggio di PO o specifica Variante.

Se nell'area di pertinenza dell'edificio principale schedato (distaccati da esso) sono presenti annessi o manufatti di un valore non riconducibile a quello rilevato per l'edificio schedato, ad esempio di valore scarso o nullo, può essere presentata una idonea documentazione integrativa della scheda che attesti il reale stato di fatto. In tal caso sono ammessi interventi della categoria corrispondente all'effettivo valore del manufatto edilizio, quale desumibile dalla documentazione prodotta ed in coerenza con i criteri di cui al presente comma. Gli interventi sugli annessi devono comunque essere ricompresi in un progetto unitario di riqualificazione delle aree di pertinenza che tenga conto dei valori architettonici e tipologici del complesso edilizio principale.

In coerenza con l'art. 68 della LR 65/2014, all'art. 44 delle presenti Norme il P.O. stabilisce disposizioni relative alle buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica e alle opere di sistemazione ambientale per gli interventi di nuova edificazione o che comportino la perdita della destinazione agricola.

SEZIONE II - Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

Art. 33 - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale

1. In coerenza con l'art. 70 comma 2 della L.R. 65/14, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è permessa in tutto il territorio rurale. Per l'ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione sono consentiti gli interventi in aree che non si configurino in alto morfologico e/o in posizione tale da compromettere le visuali da e verso il centro storico.
   L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è inoltre esclusa nelle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO, fatta salva la possibilità di valutazione da parte della Commissione Comunale del paesaggio in coerenza con i criteri del PTCP.
2. Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.
3. Ai sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 costituisce:
   a. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 135 della LR 65/2014, l'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente per un periodo superiore a due anni;
   b. attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014, l'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti per le fattispecie di cui al presente capo non sono soggetti al programma aziendale.
4. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
5. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al comma 3 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.
6. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al comma 5, il Comune può intervenire con l'ingiunzione della rimozione o demolizione.

Art. 34 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola i seguenti interventi:
   - **a.** Per edifici di categoria RV: Restauro e risanamento conservativo (R) - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14);
   - **b.** per edifici di categoria V: Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici (Rc1) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA;
   - **c.** Per edifici di categoria SV: oltre agli interventi riservati all'IAP di cui al successivo comma 2, interventi di Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA;
   - **d.** Sugli edifici di categoria N (di valore nullo) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 135 della L.R. 65/14, nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. La documentazione a corredo degli interventi dovrà comunque dimostrare l'assenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative.
     Qualora non risulti evidenziata la categoria di intervento il P.O. stabilisce di ricondurre gli interventi alla categoria del restauro e risanamento conservativo.
   - **e.** Ruderi: Per gli edifici allo stato di rudere sono consentiti gli interventi volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo.
   - **f.** Strutture di servizio: si rimanda all'art. 28 delle presenti Norme.
2. In assenza di programma aziendale, sono inoltre riservati all'imprenditore agricolo - professionale sugli edifici di categoria SV e N, compatibilmente con gli eventuali caratteri storici, architettonici e tipologici di pregio degli edifici:
   - **a.** gli interventi di ampliamento una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi.
   - **b.** i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui alla lettera a.

   Gli interventi di cui al presente comma, possono comportare un aumento delle unità residenziali, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
3. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al comma 2 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.
4. Nelle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 44 comma 4, subordinati a PAPMAA con valore di Piano Attuativo.

Art. 35 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti i seguenti interventi:
   a. trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici riconducibili alle fattispecie di cui al comma 2 dell'articolo precedente ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale (solo edifici di categoria SV e N);
   b. ristrutturazioni urbanistiche (solo per gli edifici di categoria N, nell'ambito del dimensionamento).
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati a condizione che:
   a. siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico - testimoniale;
   b. siano rispettate le superfici fondiarie minime previste nel PTC.
3. Nelle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO i PAPMAA hanno sempre valore di Piano Attuativo.
4. Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di pertinenza dei BSA, i trasferimenti di volumetrie dismesse e/o incongrue di cui all'art. 72 della L.R. 65/14 dovranno rispettare i caratteri storico testimoniale, limitando la dispersione insediativa ed il consumo di suolo dei trasferimenti volumetrici (preferibilmente esterni alle aree di pertinenza) e degli adeguamenti delle infrastrutture di servizio alle nuove attività.

Art. 36 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di **nuovi edifici rurali** è consentita in tutto il territorio rurale ad esclusione degli ambiti di cui all'art. 32 comma 9 delle presenti Norme, solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e ad esse connesse.
2. Eventuali superfici aziendali ricadenti in altri ambiti di P.O. (p. es. zone agricole interne al territorio urbanizzato o all'UTOE) contribuiscono comunque al raggiungimento dei parametri minimi di cui al PTC di Siena, pur non potendo essere direttamente interessate dagli interventi edificatori.
3. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
4. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è subordinata :
   a. all'approvazione da parte del comune del programma aziendale presentato dall'***imprenditore agricolo a titolo professionale***, contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
   b. ***all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale*** a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC.
5. I nuovi edifici rurali si distinguono in:

a. <u>Nuovi edifici rurali ad uso abitativo</u> :

- per le condizioni per la costruzione dei nuovi edifici ad uso abitativo si fa riferimento alla L.R. 65/2014 art. 73 e al P.T.C.P. della provincia di Siena.
- La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa viene fissata in 150 mq di SUL; eventuali unità abitative aggiuntive rispetto alla prima dovranno costituire con essa un unico corpo edilizio e non potranno superare la superficie di mq 90 di SUL.
- I nuovi edifici rurali ad uso abitativo dovranno conformarsi ai caratteri tipologici ed architettonici propri dell'edilizia rurale. In particolare:
- i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, al fine di evitare l'apertura di nuove strade, ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
- la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
- la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, sviluppata fino ad un massimo di due piani fuori terra con copertura a capanna (a falde regolari) o a padiglione. In coerenza con i caratteri tipologici rurali, dovranno essere previste aperture con disposizione regolare sulle facciate, evitando forme e dimensioni incoerenti con il tipo e corpi aggiunti quali balconi, ecc.;
- nella scelta delle finiture dovranno essere privilegiati materiali tipici quali coppi ed embrici per le coperture, intonaco per le superfici esterne dei paramenti murari, legno per i serramenti e gli infissi;
- Non è ammesso l'utilizzo di materiali finalizzati solo a funzione decorativa (es rivestimenti con mattoni a faccia vista, etc);
- Fermi restando i parametri dimensionali massimi, sono ammesse soluzioni progettuali con caratteri tipologici ed architettonici diversi da quelli di cui ai punti precedenti, purché rivolte alla sperimentazione di linguaggi architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto rurale e paesaggistico interessato. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione paesaggistica comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.
- Le soluzioni progettuali dovranno seguire criteri di sostenibilità ed ecoefficienza non solo nella ricerca di materiali idonei ma anche ponendo attenzione all'orientamento dell'edificio ed alla conseguente disposizione delle aperture ed alla organizzazione distributiva interna, in coerenza con le regole dell'edilizia storica;
- Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto dell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

b. <u>Nuovi annessi</u>

- La costruzione di nuovi annessi agricoli è soggetta all'approvazione da parte del Comune del Programma Aziendale secondo quanto previsto dall'articolo 74 della LR 65/2015, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola; è inoltre soggetta all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici

fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.

- Per i parametri dimensionali e le superfici minime necessarie, anche relativamente agli allevamenti, si fa riferimento al PTC della Provincia di Siena.

- I nuovi annessi agricoli dovranno possedere caratteri tipologici ed architettonici tali da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare:

- i nuovi edifici dovranno essere ubicati in prossimità degli edifici e della viabilità esistente, al fine di evitare l'apertura di nuove strade ed il più vicino possibile ai servizi ed alle urbanizzazioni esistenti;
- la realizzazione dei nuovi edifici dovrà tener conto del contesto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento alla presenza di sistemazioni idraulico agrarie, alla morfologia dei luoghi (evitando sbancamenti o alterazioni significative), di alberature e aree boscate di pregio naturalistico, alla presenza di particolari visuali panoramiche;
- la tipologia edilizia dovrà essere ispirata a criteri di semplicità formale e costruttiva, in cui la forma deve essere strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; materiali semplici e colori naturali;
- le soluzioni progettuali dovranno preferibilmente adottare soluzioni costruttive ispirate a criteri di sostenibilità ed ecoefficienza;
- per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno tener conto nell'inserimento nel contesto circostante e quindi mantenere una connotazione rurale sia per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni che per la scelta delle specie; sono da preferire specie autoctone e siepi vive allevate in forma libera, materiali naturali o comunque non di forte impatto visivo.

6. Nelle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO i PAPMAA hanno sempre valore di Piano Attuativo.

Art. 37 – Programma Aziendale

1. Le caratteristiche del Programma Aziendale sono definite all'art. 74 della LR 65/2014. Il P.A. assume valore di Piano Attuativo laddove siano previsti interventi di nuova edificazione superiori a 600 mc o interventi di ristrutturazione urbanistica diversi da quelli previsti dall'art. 34 comma 2 delle presenti Norme.

2. Nelle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO i PAPMAA hanno sempre valore di Piano Attuativo.

SEZIONE III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 38 - Manufatti per attività agricola amatoriale o per ricovero di animali domestici o per aziende con superfici inferiori a quelle da PTC art 73 comma 5 della LR 65/2014

1. Gli annessi agricoli di cui all'art.78 della L.R. 65/2014 sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti all'art. 73 comma 5 della legge regionale, al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale.
2. L'installazione dei manufatti è consentita all'interno di tutto il territorio rurale ad esclusione *dell'ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione* (per il quale valgono le disposizioni di cui al successivo art. 42) e delle aree di pertinenza dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC ed individuate nella Tav. 1 di PO, alle seguenti condizioni:
   a. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O., salvo modeste rettifiche di confine;
   b. sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme e non siano stati oggetto di mutamento della originaria destinazione d'uso agricola;
   c. la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 2500 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
   d. il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
3. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola deve contenere:
   a. la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
   b. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
   c. l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
   d. la verifica della conformità, alle disposizione delle presenti Norme di P.O.;
   e. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
   f. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al punto precedente (e) si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.
4. I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:
   a. per fondi con superficie complessiva da un minimo di 2500 mq fino a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 16 in legno (con presentazione di SCIA

esclusivamente a condizione che siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, in caso contrario con richiesta Permesso di Costruire)

b. per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 25 in legno o in materiali tradizionali tipici della zona (muratura in mattone faccia vista o intonacato, muratura mista in pietrame, ecc.) con presentazione richiesta di Permesso di Costruire, salvo il caso di annesso in legno semplicemente ancorato al suolo come sopra)

Gli annessi agricoli di cui al presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono.

In caso di accorpamento di due fondi limitrofi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la SUL fissata dal presente articolo.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla SUL ammessa.

5. I manufatti di cui al comma 4 punti a e b dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente con manto di copertura in cotto o secondo sistemi tradizionali documentati.
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica.
- E' ammessa la realizzazione di una finestra, che dovrà essere posta ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore).
- Il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta e/o battuto di cemento, oppure con materiali appoggiati sul terreno.

6. *Manufatti per ricovero degli animali domestici:* la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole esclusa l'ambito di pertinenza del nucleo storico, a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente commisurata al tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi. I manufatti di ricovero cani, qualora non ubicati in aree pertinenziali di edifici esistenti, dovranno essere localizzati ad una distanza minima (misurata a raggio) di ml. 100 rispetto a civili abitazioni di altra proprietà. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cani è pari a 300 mq. La superficie massima è pari a mq. 8 per ogni cane (fino ad un massimo di 3 cani) o mq. 6 per ogni cane in più e comunque nel rispetto delle norme che regolamentano il benessere degli animali nonché le norme vigenti in materia veterinaria, ferma restando la possibilità di realizzare in adiacenza uno spazio scoperto recintato di superficie massima pari a 4 mq per ogni cane; la recinzione non dovrà superare l'altezza di ml. 2,00.

Per gli animali domestici di grossa taglia (equini) il numero massimo di esemplari consentito è quattro. La superficie di pertinenza minima per l'installazione di una struttura per il ricovero di cavalli è pari a 2000 mq. La superficie minima dei manufatti destinati al ricovero dei cavalli è pari

a mq 3x3 per animale nel rispetto dalle norme che regolamentano il benessere degli animali, quella massima è pari a mq 14. Per il ricovero del fieno sono consentiti ulteriori spazi di mq. 6 per ogni animale, con altezza pari a quella del box.

7. Per i contenuti della documentazione da allegare all'istanza di realizzazione dei manufatti di cui sopra si rinvia al precedente comma 3 relativamente alle lettere a,c,d,e,f, integrate con seguenti contenuti:

a. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto–delle disposizioni della normativa nazionale e regionale in materia di benessere animale;

b. la dimostrazione della eventuale necessità di dotare i manufatti di allacciamento alla rete elettrica, idrica ed allo smaltimento dei rifiuti.

c. l'impegno al mantenimento delle condizioni di igiene e pulizia dell'area e delle strutture ospitanti gli animali per tutto il periodo di esercizio dell'attività sul fondo.

8. Dei manufatti di cui al presente articolo deve essere garantito l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante, sfruttando, a tal fine, eventuali dislivelli esistenti, viabilità e quinte di verde esistenti, queste ultimi da integrare con specie autoctone o naturalizzate.

Tali manufatti devono essere progettati e realizzati senza che sia alterato lo stato dei luoghi, pertanto sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove viabilità;
- movimenti di terra;
- abbattimento di alberi, siepi o muretti;
- modifica delle sistemazione idraulico-agrarie esistenti.

E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per l'utilizzazione familiare e dotate di schermatura vegetazionale.

Art. 39 - Patrimonio edilizio esistente - destinazioni d'uso ammesse

1. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse, oltre alle abitazioni degli IAP, ed alle attività agricole e quelle ad esse connesse, compreso l'agriturismo, definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art. n°1 che sostituisce l'art. n°2135 del Codice Civile:

- le funzioni individuate dal P.S. come compatibili nel territorio rurale, di cui all'art. 32 delle presenti Norme:
- le seguenti destinazioni funzionali:

a. abitazioni ordinarie e civili;
b. abitazioni collettive (conventi e simili, collegi, studentati, ospizi, ricoveri);
c. attività artigianali di modesta dimensione, solo se connesse con le abitazioni dell'operatore;
d. artigianato di servizio all'attività agricola;
e. attività direzionali e di servizio;
f. strutture culturali quali centri di ricerca, musei biblioteche, archivi, sedi espositive;
g. strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca); pubblici esercizi.
h. le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero, prodotti tipici e agro-forestali, con superficie di vendita fino a 150 mq come definiti dalla L.R. 28/05.

Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità all'art. n° 10 della D.C.R. n° 233/99. Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme.

Art. 40 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola sono consentiti, i seguenti interventi:

- **a.** Per edifici di categoria RV: Restauro e risanamento conservativo (R) - (Art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14);
- **b.** per edifici di categoria V: Ristrutturazione conservativa senza alterazioni di volumi e superfici (Rc1) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA;
- **c.** Per edifici di categoria SV: Riqualificazione e ricomposizione tipologica (Rc3) come definita all'art. 12 comma 2 delle presenti NTA; sono inoltre ammessi interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui e/o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda il miglioramento.
- **d.** Sugli edifici di categoria N (di valore nullo) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 della L.R. 65/14,nel rispetto delle superfici e dei volumi esistenti ed autorizzati. La documentazione a corredo degli interventi dovrà comunque dimostrare l'assenza di caratteristiche di valore storico architettonico significative. Sono inoltre ammessi interventi pertinenziali ai sensi dell'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica nell'ambito di un progetto unitario che individui ed analizzi gli elementi incongrui e/o compromessi sotto l'aspetto tipologico, architettonico e formale, e ne preveda il miglioramento.

  Qualora non risulti evidenziata la categoria di intervento il P.O. stabilisce di ricondurre gli interventi alla categoria del restauro e risanamento conservativo.
- **e.** Ruderi: Per gli edifici allo stato di rudere sono consentiti gli interventi volti al ripristino delle porzioni crollate e demolite, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Gli interventi dovranno dimostrare la compatibilità ed il rispetto dei caratteri storici, architettonici e tipologici originari, anche attraverso un linguaggio contemporaneo.
- **f.** Strutture di servizio: Si rimanda all'art. 28. delle presenti Norme.
- **g.** Per le attività artigianali di cui all'art. 39 comma 1 sono ammessi solo modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e alla riqualificazione funzionale, comunque non superiori al 20% della SUL esistente ed autorizzata.

2. Sugli edifici di scarso valore (SV) o privi di valore storico tipologico (N) con destinazione residenziale al momento della adozione del P.O., sono ammessi ampliamenti una tantum finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale, nonché al miglioramento delle condizioni abitative dei residenti. Tali ampliamenti, condotti in coerenza con la regole di crescita tipologica dell'edificio e nel rispetto dei valori paesaggistici del contesto circostante, sono ammessi fino ad un massimo di 30 mq di superficie utile per unità abitativa. Detti ampliamenti non possono determinare incremento maggiore di una unità abitativa rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.O.

3. Sugli edifici privi di valore storico tipologico (N) con destinazione non residenziale dove sono presenti attività produttive in atto alla data di adozione del P.O. sono ammessi interventi di riqualificazione, adeguamento funzionale ed ampliamento per il soddisfacimento delle esigenze produttive, subordinatamente alla riqualificazione complessiva delle strutture edilizie e delle relative pertinenze. Tali ampliamenti non potranno comunque essere superiori al 25% della Sul esistente ed autorizzata, e comunque fino ad un massimo di 100 Mq.

4. Sugli edifici utilizzati per attività turistico ricettive, commerciali e/o di pubblico esercizio di categoria V e SV, al fine di consentire interventi di adeguamento funzionale delle attività in essere, sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura del 10% della SUL esistente e comunque fino ad un massimo di 100 mq. Tali ampliamenti dovranno essere attuati mediante addizioni organicamente e/o funzionalmente collegate agli organismi edilizi esistenti, realizzate mediante strutture, a carattere reversibile, preferibilmente vetrate.

In alternativa agli interventi di cui sopra, per le attività turistico ricettive in essere alla data di approvazione del PO è ammessa la realizzazione una tantum, in connessione funzionale all'edificio principale, di spazi e strutture rivolti al miglioramento ed all'innovazione dell'offerta ricettiva, anche attraverso interventi caratterizzati da soluzioni di bioarchitettura e/o architettura sostenibile integrate nel verde e nel paesaggio (quali case sugli alberi, strutture sospese o ipogee, ecc.), per una SUL massima pari a 30 mq.

Gli interventi, soggetti a Permesso di costruire convenzionato, dovranno prevedere la rimozione delle strutture al cessare dell'attività ad esse collegata. Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione complessiva degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, nonché specifiche sistemazioni che garantiscano il corretto inserimento dei nuovi manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

5. Il P.O. individua, anche in base ai contributi pervenuti a seguito del processo di consultazione pubblica, i seguenti interventi, finalizzati alla riqualificazione/adeguamento di attività esistenti in territorio rurale o alla realizzazione di servizi a carattere privato attraverso il recupero di strutture edilizie esistenti:

a) Falegnameria in via della Chiana: è ammessa la realizzazione di un ampliamento delle strutture esistenti per realizzazione di magazzino per legname, per una Sul non superiore a 100 mq.

b) Frantoio in via delle Cavine e Valli: è ammessa la realizzazione, in adiacenza all'attività esistente, di una nuova struttura per servizi, ristoro/degustazione, per una SUL massima non superiore a mq 250. Il progetto dovrà prevedere la sistemazione complessiva dell'area, anche attraverso aree attrezzate e spazi di fruizione complementari (quali pergolati, ecc.), nonché opportune sistemazioni volte a garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.

c) Centro Sportivo in via delle Cavine e Valli: è ammessa, nell'ambito di un progetto di riqualificazione complessiva degli impianti esistenti, la realizzazione di strutture di servizio ad uso polivalente/ristoro per complessivi 400 mq, nonché la realizzazione di strutture di copertura reversibili per i campi gioco esistenti. Tali strutture dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed una riqualificazione urbanistica dell'area. Gli spazi coperti per attività sportive dovranno essere realizzati attraverso strutture modulari in elementi lignei/metallici e/o tensostrutture, con coperture preferibilmente in materiale leggero quali teli o membrane, di colori e materiali che si integrino con il contesto paesaggistico, contestualizzino i manufatti e ne mitighino l'impatto visivo. La convenzione dovrà prevedere esplicitamente la rimozione di tali strutture al cessare dell'attività sportiva anche attraverso idonee garanzie.

d) Struttura per il ricovero degli animali domestici e di affezione in via dei Vepri: è ammessa, attraverso il recupero in loco delle volumetrie esistenti ed autorizzate, la realizzazione di un'area attrezzata da adibire a ricovero di animali domestici e di affezione, anche in riferimento a quelle di cui all'art. 13 della L.R. 59/2009, incluse le attività di assistenza sanitaria, cura ed addestramento previste dalla legge medesima. A tal fine è consentita l'installazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività nel rispetto dei requisiti richiesti dalle normative e dai regolamenti vigenti, da realizzarsi mediante strutture con caratteristiche tipologiche e costruttive tali da inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ed ambientale, senza indurre alterazioni permanenti dell'assetto dei luoghi. L'intervento è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore nella quale siano definite:

- Le caratteristiche funzionali, tipologiche e dimensionali delle strutture previste;
- Le opere di sistemazione e le infrastrutture eventualmente necessarie;
- Le modalità di gestione dell'attività;
- Le modalità di ripristino dei luoghi al termine della stessa, ed i relativi obblighi e garanzie;
- La disponibilità a forme di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per l'eventuale utilizzo della struttura per finalità di interesse pubblico, ed i relativi termini e condizioni

  Nell'ambito degli interventi di riconfigurazione/sostituzione dei manufatti esistenti e nel rispetto del volume complessivo autorizzato, è ammessa la realizzazione di un'unità abitativa per le attività di gestione/custodia dell'area attrezzata. Tutti gli interventi dovranno essere inseriti in progetto di riqualificazione unitaria della proprietà che garantisca, anche attraverso opportune sistemazioni a verde, il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti.

e) Completamento Piano di Recupero in *loc. La Pedata*: per il complesso interessato dal Piano di Recupero approvato ed oggi decaduto, sono consentiti interventi finalizzati al completamento delle opere originariamente previste dal PdR e non ultimate, anche con possibilità di destinazioni d'uso diverse purché tra quelle ammesse nel territorio rurale ai sensi delle presenti Norme.

f) Ampliamento pastificio Fè, *loc. La Maglianella*: sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento funzionale dell'attività produttiva esistente, per un incremento di SUL non superiore a 300 mq, subordinatamente ad un progetto complessivo di riqualificazione dell'edificio esistente che individui anche idonee sistemazioni esterne volte a mitigare l'impatto visivo delle strutture esistenti e di quelle di progetto.

g) Attività artigianali in *località Astrone*: per gli edifici a destinazione artigianale in località Astrone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto dei volumi esistenti, anche con possibilità di totale o parziale cambio d'uso a destinazioni compatibili (commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, direzionale, servizi) previa verifica delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati eventualmente richieste dalla normativa vigente. E' esclusa la destinazione residenziale. Gli interventi dovranno essere attuati per unità minime corrispondenti almeno all'intera estensione dell'edificio interessato ed alle relative aree di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche complessive dell'insediamento e prevedendo anche idonee sistemazioni volte a migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico dell'insediamento esistente. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di sistemazioni unitarie, anche in caso di interventi attuati per proprietà distinte.

h) Attività artigianali in via dei Vepri: per le attività artigianali esistenti in via dei Vepri sono confermati gli interventi previsti dalle Varianti al PRG approvate con DCC n. 19 del 26.03.2013 e DCC n. 20 del 26.03.2013.

i) Attività di vendita legname, cippato e prodotti complementari in Strada per Sarteano: è ammessa, per l'insediamento di attività di commercio di prodotti legati all'ambito agro-forestale (inclusi legname, cippato e prodotti complementari), la realizzazione di tettoia aperta sui quattro lati con copertura a capanna di SUL massima mq 525, altezza in gronda m 6,00 e pendenza non superiore al 30%. L'intervento dovrà garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, limitando al minimo le modifiche alla morfologia dei luoghi (scavi e/o livellamenti, asfaltature, pavimentazioni) prevedendo filtri visivi con sistemazioni a verde di tipo naturale impiegando essenze locali per la massima integrazione con la vegetazione esistente. E' prescritto l'utilizzo di tecniche costruttive semplici con strutture portanti in elementi lignei o ferro, coloriture con tinte riproducenti i colori del paesaggio circostante (sfumature grigio/verde e colori neutro-terrosi) nell'intento di mitigare l'impatto dei volumi edilizi. Per l'edificio esistente, alla decadenza dei vincoli in essere derivanti da atto d'obbligo e L.R. n. 55/2003, sono ammessi gli interventi di cui agli art. 40 e 41 delle N.T.A.

Tutti gli interventi di cui al presente comma sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato.

6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso Piano di Recupero. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presentii NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/78, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche individuali dei manufatti, differenzi le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale approvato e dal PIT paesaggistico. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel rispetto del contesto rurale in cui si va ad operare. Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rurale.

7. Fatta esclusione dell'ambito di cui al successivo art. 42, è ammessa la realizzazione di locali totalmente interrati, come definiti all'art.10 punto 3 punti f) e h) del DPRGR n°64/R 2013, a servizio degli edifici aventi legittima destinazione residenziale alla data di approvazione del PO (scantinati, autorimesse, locali tecnici), subordinatamente alla formazione di un progetto di riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza. Tali strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri geologici e morfologici dell'area interessata, adottando soluzioni costruttive e sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico e ambientale, nonché con i caratteri tipologici degli edifici esistenti e delle categorie di intervento per essi previste. Nel caso di autorimesse dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento di eventuali rampe di accesso, che dovranno essere armonicamente inserite all'interno dell'area di pertinenza e del contesto paesaggistico. Le autorimesse dovranno essere dimensionate per un numero massimo di due automobili per unità

abitativa, nel rispetto della vigente normativa di settore, con altezza massima dei locali non superiore a 2,40 m.

Art. 41 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso

1. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81 della L.R. 65/14, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14.
2. Gli edifici che mutano destinazione d'uso vengono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali.
3. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:
   a. i manufatti che non posseggano requisiti minimi dimensionali, igienico-sanitari e tipologici (superficie abitabile < 38 mq, altezza media < 2,70 m per locali abitabili, < 2,40 per locali accessori);
   b. i manufatti costituiti da materiali precari e/o quelli a costituzione di tettoie, fienili, ecc.;
   c. le serre di qualunque tipologia

   I requisiti e le caratteristiche di cui al presente comma devono essere verificati con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione del Piano Operativo.
4. Nel mutamento di destinazione d'uso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 38 mq di superficie utile lorda.

   Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola dovrà comunque essere mantenuta una superficie minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata alla mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui all'art. 38 della NTA e comunque in misura non inferiore a 10 mq.

   Gli interventi di demolizione ed accorpamento di annessi e manufatti accessori che comportino il mutamento di destinazione d'uso a residenza sono ammessi unicamente attraverso Piano di Recupero con le procedure di cui all'art. 40 comma 6, e potranno dar luogo ad un'unica unità abitativa di superficie utile lorda non superiore a 75 mq. In presenza di un edificio principale, è prescritto l'accorpamento a questo dei volumi secondari.

   Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.

   Nel caso di accorpamento di volumi ad unità immobiliari esistenti con costituzione di nuove unità abitative, non si potrà avere più di una unità immobiliare in incremento rispetto allo stato di fatto legittimo alla data di approvazione del PO.

SEZIONE IV - Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale

Art. 42- Disciplina dell'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione.

1. Al fine di tutelare la percezione paesaggistica del nucleo storico, il cui intorno rurale è caratterizzato da un tessuto a maglia fitta di cui è ancora leggibile la matrice storica, ***l'Ambito agricolo di interesse storico interagente con il tessuto di antica formazione*** è definito inedificabile ai fini del presente P.O. ad eccezione degli interventi di cui ai commi successivi.
2. Sono ammessi sugli edifici abitativi esistenti gli interventi di cui all'art. 40 delle presenti Norme.
3. Al fine di mantenere la connotazione rurale storica a maglia fitta della pertinenza intorno al centro è ammessa l'installazione di annessi per attività agricole amatoriali o aziendali con le seguenti caratteristiche ed alle seguenti condizioni:
   - **a.** E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo a qualunque titolo condotto, purché non risultante da frazionamento successivo alla data di adozione del presente P.O.;
   - **b.** sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti altri edifici o se presenti non raggiungano la superficie massima prevista dalle presenti norme; la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'adozione del P.O. non sia inferiore a mq 1000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare all'istanza;
   - **c.** il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.).
4. La documentazione da allegare all'istanza è presentata dal titolare o dal proprietario del fondo o dell'azienda agricola deve contenere:
   - a. la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
   - b. le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo;
   - c. l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
   - d. la verifica della conformità, alle disposizione delle presenti Norme di P.O.;
   - e. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
   - f. l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo;
   - g. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al punto precedente (f) si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.
5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   I manufatti in oggetto avranno una dimensione correlata alla superficie del fondo come di seguito specificato:
   - **a.** per fondi con superficie complessiva da un minimo di 1000 mq fino a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 12 in legno; (con presentazione di SCIA

esclusivamente a condizione che siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, in caso contrario con richiesta Permesso di Costruire) ;

b. per fondi con superficie complessiva superiore a 10.000 mq è ammessa la realizzazione di un annesso di mq 16 in legno o in materiali tradizionali tipici della zona (muratura in mattone faccia vista o intonacato, muratura mista in pietrame, ecc). (con presentazione di Permesso di Costruire, salvo il caso di annesso in legno semplicemente ancorato al suolo come sopra).

I manufatti di cui ai punti a e b dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica.
- eventuali finestre dovranno essere poste ad altezza minima di m 1,50 dal piano di calpestio (altezza del davanzale o bordo inferiore);
- il pavimento dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta e/o battuto di cemento oppure con oppure con materiali appoggiati sul terreno.

Non è consentita l'edificazione di nuove strutture, sia di tipo "a" che di tipo "b", nel caso della preesistenza di altri volumi o manufatti che dovranno essere prioritariamente recuperati. Se la superficie di tali manufatti non raggiungesse le superfici massime consentite, sarà possibile incrementarle fino alla SUL ammessa.

I terreni, la cui superficie ha contribuito alla realizzazione del manufatto potranno essere trasferiti di proprietà ma non ulteriormente frazionati. In caso di accorpamento di due limitrofi fondi la superficie complessiva di eventuali annessi presenti non potrà comunque superare la SUL fissata dal presente articolo.

c. Per quanto non specificato si rinvia alla disciplina delle Invarianti Strutturali di cui all'art. 48 delle presenti Norme.

Art. 43 – Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica

1. Il PO in coerenza con gli obiettivi del PS, con le prescrizioni del PIT paesaggistico e del PTC, definisce gli indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti.
2. Gli indirizzi e le prescrizioni di cui al presente articolo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.

43.1 - Prescrizioni ambientali

1. Le presenti norme dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale.
2. Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica, Abaco delle buone pratiche, ecc.), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.
3. Reticolo idraulico superficiale:
   a. I proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a interventi alterativi o mancata manutenzione;
   b. è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde dei fossi e corsi d'acqua minori; gli interventi di riqualificazione e messa in sicurezza sono subordinati ad autorizzazione comunale, rilasciata a seguito della presentazione di specifici elaborati firmati da tecnico abilitato;
   c. sono vietati gli interventi all'interno degli alvei dei torrenti, compreso il tombamento, a meno di comprovate esigenze di sicurezza da dimostrare tramite opportuna documentazione.. Sono ammessi gli interventi di manutenzione delle opere idrauliche, gli interventi di pulizia dell'alveo, limitatamente al taglio di vegetazione erbacea ed arbustiva e all'asportazione di vegetazione morta eventualmente caduta all'interno e costituente ostacolo al regolare deflusso delle acque. E' proibita l'asportazione di terra e/o pietrame dall'interno dell'alveo, anche a scopo di pulizia.
   d. Gli interventi di rimozione di materiale derivante da frane e smottamenti sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, comprensiva di relazione tecnica e fotografie comprovanti la necessità dell'intervento e la sua esecuzione in condizioni di sicurezza.
   e. E' da garantire e tutelare la funzione drenante della rete idrica minore (fosse e scoline)che costituisce un elemento importante in risposta agli eventi meteorici e per il ruolo di collegamento ecologico, soprattutto se i fossi e le scoline sono inerbite. E' fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco. Indipendentemente dalla maglia sono da tutelare e controllare. le sistemazioni idraulico-agrarie.
   f. I laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, sono da tutelare per il ruolo che assumono nella conservazione della diversità biologica del territorio

4. Strade vicinali e poderali:

a. Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

b. è vietata l'alterazione del tracciato, se non per lievi modifiche a brevi tracciati in adiacenza ad edifici abitativi, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Interventi di riqualificazione ed adeguamento sono soggetti a permesso di costruire rilasciata a seguito della presentazione di specifica documentazione firma di tecnico a ciò abilitato.

c. è consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale ed interpoderale a fondo naturale, a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza e nella finitura inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato. Sono fatti salvi gli interventi necessari per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.

d. E' ammesso il recupero di antichi tracciati, strade poderali, interpoderali o vicinali, dietro la presentazione di idonea documentazione comprovante la loro esistenza.

e. La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.

5. Tutela del suolo - Livellamenti e rimodellamenti:

a. i livellamenti e rimodellamenti sono vietati se non a seguito di motivata relazione tecnica che dimostri il miglioramento delle condizioni pedologiche, agronomiche, e di stabilità dei versanti.

b. E' consentito il lieve modellamento del terreno per uniformare la superficie lavorabile ed evitare controtendenze dannose al regolare deflusso delle acque. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamenti

c. E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.

d. E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei ciglionamenti in terra, privi di muri di contenimento o di terrazzamenti. Eventuali interventi di modifica sono soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

e. Sono soggetti ad autorizzazione comunale gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle. La richiesta dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione progettuale, completa di fotografie e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei

fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.

f. Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, tale intervento è soggetto a permesso di costruire comunale, previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterra

6. Alberi, filari alberati e siepi:

a. Gli alberi di carattere monumentale, di cui quattro(tre esemplari di *Quercus spp* ed uno di *Quercus pubescens*) sono stati censiti dalla Provincia di Siena nel 1990 (del n°501 del 19 maggio 2010) devono essere individuati ai sensi della L.R. 39/2000 e smi e della L.R. n 60/1998 e smi al fine della loro tutela.

b. Sono sottoposti a tutela i filari di alberi (non solo cipressi), gli alberi isolati aventi valore di segno territoriale, le alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é ammesso, subordinatamente ad autorizzazione comunale, per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato.

c. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.

d. Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali siepi, filari residui, alberi isolati devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.

e. È da tutelare la presenza delle siepi, che devono essere formata da uno strato di alberi, arbusti di varia altezza e vegetazione erbacea lasciati crescere in forma libera. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato; svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica per cui è opportuno incentivarne la presenza.

f. Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di PTC e della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.

g. Il perimetro del bosco individuato nella tavola Q.C.1 di PO ha valore ricognitivo in relazione alla scala in cui è redatta (1:10.000), di conseguenza, attraverso una relazione tecnica ed una cartografia di maggior dettaglio, redatta da professionista abilitato, si potrà dimostrare una diversa perimetrazione.

h. Non sono presenti nel territorio comunale formazioni boschive planiziarie; nel caso, successivamente a questo atto, ne fossero individuate delle aree, in coerenza le prescrizioni del

PIT con valore di piano paesaggistico, in esse non saranno ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo al loro interno eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.

7. Manufatti di interesse storico documentario:

a. Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto. Tutti gli interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

43.2 – Direttive ambientali e paesaggistiche

1. Gli indirizzi di cui al presente articolo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.

2. La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio deve essere perseguita attraverso:

a. il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore economico e di stabilità della biodiversità ambientale.

b. la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.

c. la diversificazione del paesaggio quale elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.

d. la tutela ed il controllo della tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo (per tessitura agraria si intende l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario).

e. la tutela integrale della tessitura agraria a maglia agraria fitta, in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.

f. nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, con possibilità di adeguati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo tali da ridurre la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della viabilità campestre.

g. deve essere almeno garantita la tutela delle zone a maglia media evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico.

h. devono essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.

43.3 - Opere di sistemazione ambientale

1. Gli interventi di sistemazione ambientale conseguenti alle deruralizzazioni di edifici con pertinenza superiore ad 1ha, devono garantire il mantenimento od il ripristino della connotazione rurale dei luoghi, quindi prevedere interventi del tipo sotto elencato:

- ripristino della viabilità poderale, interpoderale e vicinale pubblica

- ripristino di rete superficiale di scolo, di sistemazioni idraulico-agrarie
- ripristino di piccoli manufatti esterni di valenza storica (pozzo, cisterna, edicole..)
- piantagione di alberi di specie autoctona o naturalizzata.
- piantagione o ripristino di siepi

Art. 44 - Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale

1. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 77 della L.R. 65/14, la sistemazione degli spazi esterni di edifici di nuova edificazione, e degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente (anche quando oggetto di deruralizzazione) deve essere consona alla ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca. In ogni caso non dovrà prevedere soluzioni di tipo urbano tipo grandi prati verdi (che richiedono irrigazione per lunghi periodi) con bordi fioriti, che, in ogni caso non corrispondono a tessere di paesaggio agrario toscano.

2. Si intende per area pertinenziale lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. L'area pertinenziale può essere comprovata: da atti catastali, da atti di compravendita, di deruralizzazione, dalla lettura delle relazioni spaziali con gli edifici relazionati.

3. Le pertinenze relative ad edifici per i quali si preveda i mutamento della destinazione d'uso devono comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio come risultanti dalla documentazione storica esistente e comunque devono fare riferimento a limiti naturali o esistenti quali strade, ciglioni, siepi.

4. In coerenza con il PS, il PO detta le seguenti condizioni per le ***aree di pertinenza dei beni storico-architettonici*** (inclusi i BSA Pod. Gabbiano, Pod. Montauto, sito archeologico Le Camerelle, per i quali il Comune ha predisposto idonea schedatura e chiesto l'inserimento alla Provincia di Siena tra quelli presenti nell'Atlante Comunale del PTCP) ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTC, quali individuate ed elencate nella tav. 1 del P.O.:

a) Le aree di pertinenza di cui al presente comma sono di norma inedificabili. Ai sensi dell'art. 13.14 co.6 del vigente PTCP è possibile effettuare specifici studi e catalogazione per avviare una specifica valutazione di concerto tra Amministrazione comunale e Provincia di Siena finalizzata a rendere ammissibili interventi coerenti con i criteri e le disposizioni di cui all'art. 13.14 del PTCP. Tutti gli interventi sono comunque subordinati a PAPMAA con valore di Piano Attuativo, supportato da specifici studi (sezioni territoriali in opportuna scala, comprensive delle relazioni e dei rapporti tra bene, pertinenze e trasformazioni previste, con evidenziazione del bene e del manufatto proposto, rilievi fotografici da e verso il bene), da tre soluzioni progettuali e da adeguate valutazioni paesistico ambientali.

b) non sono ammessi volumi non agricoli se non strettamente correlati ad operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica; la proposta di interventi dovrà essere corredata da una documentazione contenuta nel PA dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta, oltre che ad una verifica della perimetrazione della pertinenza, al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, in particolare se ci sono beni storico- architettonici. tale documentazione dovrà contenere una analisi della situazione ante e post intervento, evidenziando piante ed arredi preesistenti e quelli di progetto.

c) In caso di cessazione delle attività agricole deve essere mantenuta la relazione spaziale tra spazi vuoti e spazi pieni, oltre alle caratteristiche di ruralità dei luoghi, evitando sistemazioni di tipo urbano o comunque incongrue con la realtà rurale dei luoghi.

d) Ogni intervento dovrà essere corredato da specifiche analisi paesaggistiche da e verso i punti di intervisibilitá principali quali strade, luoghi di sosta, agriturismi etc.

e) Sono ammessi interventi su edifici esistenti all'interno del perimetro delle aree di pertinenza dei BSA, senza aumento di volume o cambio di destinazione, rivolti alla soluzione di situazioni di degrado, anche con spostamento delle volumetrie (art. 134 c.2 L.R. 65/2014) da realizzarsi attraverso Piano Attuativo.

5. La viabilità interna alla pertinenza, con funzione di servizio alla residenza ed alle attività agricole può essere oggetto di riordino e razionalizzazione. Modifiche sostanziali dovranno essere adeguatamente giustificate.

6. Le recinzioni sono da evitare, in ogni caso potranno essere effettuate in ferro o legno in rete a maglia sciolta di colore grigio ed altezza massima di ml 1,50 integrate con piante da siepe in prevalenza autoctone allevate in forma libera. Sono preferite recinzioni vive, costituiti da piante arboree ed arbustive, alcune delle quali spinescenti, allevate in forma libera e non rigida, obbligata.

7. I cancelli dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi. Sono vietati i cancelli, per case situate nel territorio rurale, tipo villa o di tipologia urbana.

8. Sono consentite le piscine, nelle aree di pertinenza degli edifici, di superficie non superiore a 70 mq per le residenze private e di 100 mq per le attività agrituristiche o di tipo turistico-ricettivo. Non sono consentiti colori azzurro chiaro, mentre dovranno essere utilizzati colori più naturali come il cobalto ed il verde scuro. Le pavimentazioni collegate alle piscine potranno allargarsi per un massimo di 2 ml dal bordo, in materiali e colori in linea con i luoghi: gradazioni del color terra. La sistemazione degli spazi tra gli edifici e la piscina dovranno essere oggetto di uno specifico elaborato grafico e descrittivo degli interventi, in cui sia illustrato ed appaia chiaramente, il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale.

9. Elementi di arredo del territorio rurale:

a. Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private e il Regolamento di Polizia Rurale potrà ulteriormente prevedere un'apposita disciplina in merito all'estensione delle superfici atte ad essere recintate in rapporto delle diverse esigenze di produzione agricola e di allevamento.

b. Al fine di proteggere il valore panoramico e paesaggistico delle campagne e di valorizzare il territorio consentendone la massima fruizione, è fatto divieto nel territorio rurale di recintare i fondi privati, mentre è ammesso delimitarli con siepi vive ed alberature di specie autoctone.

c. E' ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà mai superare i m. 1,50.

d. E' ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

e. E' ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende faunistico-venatorie e agrituristico-venatorie o per comprovate necessità di tutela delle colture da selvatici.
Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto 6 fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.

f. E' ammessa la recinzione nei modi di cui al punto 6 nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di m 1,60, per la custodia di animali da cortile e da compagnia. Mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.

g. Le recinzioni di cui ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia. Detto impegno deve essere assunto dall'avente titolo, prima della realizzazione dell'intervento. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui al presente punto si applicano le disposizioni del regime sanzionatorio della LR 65/2014, titolo VII, capo II.

h. Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di m. 1.000,0 esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.

i. La messa in sicurezza di arginature esistenti potrà avvenire con la tecnica della terra armata, di ingegneria naturalistica o con altri analoghi sistemi.

j. Ai soli fini di stabilità delle scarpate potranno essere ammessi muri a secco di pietra locale fino all'altezza massima di cm. 120 dal piano campagna ed esclusivamente lungo le viabilità pubbliche potranno essere ammessi muri di sotto scarpa e di contenimento in c.a. di altezza massima cm. 70 dal piano stradale.

Capo IV - Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale

SEZIONE I – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI

Art. 45 – Disciplina degli aspetti paesaggistici

1. Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.
Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:
a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

2. Il Piano Operativo, per quanto di competenza, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:
- **a.** la disciplina relativa alle *Invarianti Strutturali*, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- **b.** la disciplina d'uso contenuta nella *Scheda d'Ambito 19 – Piana di Arezzo e Val di Chiana*, comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- **c.** la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi e dalle direttive:
  - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
  - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Art. 46 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art. 136 D. Lgs 42/04

1. Per la *Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente*, istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. 21/12/1967 G.U. 19 del 1968a, e per la *Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme* istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970, il P.O. recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

2. In particolare costituiscono parte integrante della disciplina di P.O. le seguenti disposizioni:

Zona costituita dall'antico nucleo caratteristico del comune di Chianciano ed area adiacente:

2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Chianciano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale, evitando la mimesi e i "falsi storici";
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro storico e le relative opere di arredo;
- siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro storico.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, dei manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici/originali del medesimo;
- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato: il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico.

3.c.5. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- Non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, …) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

3.c.6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provocano l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

3.c.7. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia garantita la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dell'edilizia rurale di valore storico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con la tipologia di riferimento e con il contesto;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.8. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.

3.c.9. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:
- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.10. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;

non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.11.Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti

non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Chianciano e il paesaggio circostante. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle suddette visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme:

1.c.1. Non sono ammessi interventi che possono alterare o compromettere la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.

1.c.2. Gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.2. Divieto di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno forestale dei giardini e parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie.

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico è prescritto:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti e compatibili con la tipologia storica di riferimento;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti e del sistema del verde, il mantenimento dei viali di accesso e degli assi visivi.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, …) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
- sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) e delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

3.c.6. Per gli interventi sugli edifici agricoli di valore storico e architettonico gli interventi dovranno garantire:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con quelle originali;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà tipologica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; la conservazione dei manufatti accessori di valore storico architettonico.

3.c.7. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.9. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Art. 47 – Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 D.Lgs 42/04

1. Il PO recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli della disciplina del PIT:

- Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

Art. 7 - Territori contermini ai laghi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori eco sistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto

visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B

parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 8 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 12 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri"di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

2. L'individuazione, negli elaborati del P.O., delle aree tutelate per legge di cui al presente articolo, costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge.

SEZIONE II – INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 48 – Disciplina delle Invarianti Strutturali

1. ***Invarianti Strutturali puntuali ed areali*** (risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale):
   - **1.1.** *Bosco:* Sono ammessi interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Tali finalità dovranno essere perseguite favorendo la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione. Per la risorsa bosco è necessaria la predisposizione di specifici strumenti di settore che, sulla base di indagini scientifiche, definiscano le caratteristiche e la tipologia degli interventi ammissibili da parte dei soggetti pubblici e privati, le modalità di gestione dell'area stessa, nonché le azioni necessarie alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali dell'area in un rapporto di integrazione con il contesto paesaggistico circostante.
     Le zone alberate all'interno di parchi e giardini pubblici non costituiscono bosco ai sensi di legge, anche se individuate come tali nella tavola QC1 "Uso del suolo".
   - **1.2.** *Elementi naturalistici e vegetazionali:* (anche non cartografati) quali filari, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà: gli interventi di tutela devono essere estesi all'intorno ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento. Per la disciplina degli interventi si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 43 delle presenti NTA.
   - **1.3.** *Riserva Pietraporciana:* l'Amministrazione Comunale potrà individuare modalità di tutela di tale risorsa, anche definendo le attività e le forme di fruizione compatibili nell'area protetta, in accordo con gli Enti competenti, in coerenza con il relativo Regolamento (art 16 LR 49/95), al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta.
   - **1.4.** *Sir Lucciolabella* (DGR n°644 del 05/07/04): l'area che ricade all'interno del territorio comunale di Chianciano è di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, pur di modesta entità rispetto alla sua estensione complessiva; il Sir possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. L'Amministrazione Comunale potrà individuare modalità di tutela, attività e forme di fruizione compatibili, in accordo con gli Enti competenti ed in coerenza con il Piano di Gestione, al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta. In tal senso potranno essere favoriti percorsi naturalistici, ippovie e percorsi *trekking*. Per non compromettere la qualità naturalistica dell'area stessa, sono da evitare l'introduzione di nuove funzioni non agricole legate all'attività turistico-ricettiva e alla produzione di energie rinnovabili da impianti a biomasse e impianti eolici.
   - **1.5.** *Direttrici funzionali ed ecologiche:* Il Piano Strutturale favorisce il mantenimento e l'implementazione di specifiche Direttrici funzionali ed ecologiche, corrispondenti ad ambiti di connessione ambientale e paesaggistica tra le diverse parti di territorio interagenti con la struttura urbana, in cui devono essere rispettate, tutelate e valorizzate:
     - le *relazioni percettive tra città e territorio circostante*, con particolare attenzione ai panorami ed ai punti di vista significativi da e verso il centro storico;

- le *relazioni di continuità ambientale* tra versanti, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua disposti a monte e a valle dell'insediamento urbano, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali;
- le *relazioni di tipo storico e funzionale* derivanti dall'evoluzione storica del processo insediativo territoriale, con particolare attenzione al mantenimento dei percorsi di interesse storico ed alla programmazione di corridoi ecologici integrati al sistema del verde urbano.

Tali obiettivi costituiscono indirizzo vincolante per la predisposizione dei piani e dei progetti di intervento negli ambiti di trasformazione individuati dal P.O. e disciplinati dall'Allegato I delle NTA. In sede dei formazione dei Piani Attuativi e/o dei progetti convenzionati dovrà essere esplicitamente dimostrata la coerenza degli interventi previsti con i suddetti obiettivi.

1.6. *Componenti del sistema idrico* Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. Per la disciplina degli interventi si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 43 delle presenti NTA.

1.7. *Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale:* Il P.S., al fine della tutela idrogeologica del territorio evidenzia la necessità di contenere entro limiti stabiliti l'emungimento di acqua delle falde e la captazione dalle sorgenti; oltre agli aspetti quantitativi delle risorse idriche e idrotermali, il P.S. ne tutela anche le caratteristiche qualitative.

Il P.S. individua le aree di salvaguardia delle opere di captazione idrica destinate al consumo umano e termale secondo quanto stabilito dal DLgs 152/2006; alla salvaguardia di tali ambiti si applica la disciplina di cui all'art. 10.1.2. del vigente PTCP (Aree sensibili di classe 1) ed all'art. 48 delle presenti Norme.

Per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sono inoltre stabilite le **aree di salvaguardia** di cui alla Legge regionale 27 luglio 2004, n. 38 da individuarsi mediante specifica indagine idrogeologica distinte in:

1) ***zone di rispetto***, costituite da una superficie territoriale minima indispensabile a garantire la certezza di difesa da agenti inquinanti;
2) ***zone di protezione ambientale*** della risorsa idrica minerale, di sorgente, e termale, costituite dagli ambiti dei bacini imbriferi relativi alle aree di ricarica delle falde.

In particolare, per le sorgenti e pozzi termo-minerali sono riportate nella carta idrogeologica i perimetri delle:

- ***aree di concessione mineraria*;**
- ***zone di rispetto*** (Art. 31- L.R. 86 de l 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n. 152);
- ***zone di protezione ambientale*** (Art. 32- L.R. 86 del 09/11/1994 e D.lgs 3 aprile 2006, n.152);
- ***zone di protezione e tutela igienico sanitaria*** (D.M. n.2085 del 20/10/1980 per Compendio Termale di Chianciano e D.M. del 069/07/1968 per 2 S. Elena").

Nella disciplina di Piano Strutturale è stato tenuto conto della realtà di cui sopra, adottando normative e prescrizioni particolari per la protezione del bacino termo-minerale. Tali normative dovranno essere rigorosamente rispettate all'interno delle ***zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale***, definite con segno grafico nella tavola 3 del PS - Invarianti Strutturali e, con maggiore dettaglio, nella Tav. G5.1 "Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche" allegata

allo studio geologico idraulico, e nella tavola di Piano Strutturale – Quadro Conoscitivo 2007 – Tav. 1.1- Vincoli e tutela delle acque termali (1:10.000).

Data la rilevante importanza che rivestono le sorgenti termominerali del bacino di Chianciano Terme, nelle zone di protezione e tutela igienico sanitaria di cui alla Tav. 1.1 sopra citata le attività, le trasformazioni e gli usi del suolo sono soggetti, al fine della Protezione delle sorgenti del Comprensorio Termale, alle seguenti prescrizioni:

1. La vegetazione arborea, arbustiva e la coltre di humus esistenti sono soggette a protezione; è altresì prescritta, ove possibile, la loro ricostituzione

2. E' consentito il mantenimento delle colture agricole in atto e l'impianto di nuove colture anche arboree, del quale dovrà essere data comunicazione al Sindaco. E' fatto divieto dell' uso di fertilizzanti organici e/o di sintesi chimica e di ogni tipo di antiparassitari e/o erbicidi.

3. E' esclusa la costruzione di edifici di qualsiasi genere intesi come interventi di nuova edificazione che comportino la realizzazione di nuove fondazioni e quindi l'occupazione di nuovo suolo ad eccezione di:

- modesti ampliamenti pertinenziali del patrimonio edilizio esistente
- realizzazione di servizi aggiuntivi e migliorativi dell'attività delle aziende alberghiere per miglioramenti igienico-sanitari (escluso locali interrati);
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche con demolizione, ricostruzione ed accorpamenti di volumetrie senza occupazione di nuovo suolo;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- **a)** siano presentati idonei studi idrogeologici preliminari, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o su eventuali sorgenti naturali; a seguito di eventuali perforazioni di carattere geognostico (autorizzate dal Sindaco), il suolo perforato sia ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti come previsto al punto 7:
- **b)** una relazione geognostica con l'illustrazione dei risultati delle indagini e con la dimostrazione che le opere da eseguire non interferiscono in alcun modo con le falde acquifere e che gli interventi siano condotti secondo le condizioni previste nel presente articolo per la protezione e la tutela delle sorgenti termali e nel rispetto delle concessioni minerarie esistenti in dette aree.
- **c)** la tecnica di fondazione da adottare negli interventi dovrà essere del tipo"diretto", con esclusione di tecniche costituite da "pali" e/o pozzi". In tali lavori è vietata qualsiasi opera di drenaggio
- **d)** nel caso di edifici ricadenti in ambiti con classe 1 e 2 di sensibilità e vulnerabilità degli acquiferi come classificati dal P.T.CP vigente (vedi art. 6-3 e art.6-4) o in aree di salvaguardia di sorgenti, pozzi od opere di captazione di acque destinate ad usi idropotabile o termale, dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui alla Disciplina del PTCP vigente;

3-1 Per le zone e aree termali contigue e connesse con quelle delle sorgenti Acqua Santa e Parco Fucoli, Sorgente S.Elena e sorgente Sillene possono essere realizzate nuove volumetrie (secondo quanto previsto nelle schede comparto) nel rispetto delle condizioni a), b), c) e d) del precedente comma 3.

4. Le eventuali sistemazioni a parco dovranno conservare il carattere tipico della vegetazione locale, si dovranno altresì limitare gli interventi che comportino impermeabilizzazione del suolo con impiego di asfalto, cemento, argilla o bentonite.

5. Sono escluse, nel modo più assoluto, attività di escavazione di pozzi per lo sfruttamento della falda acquifera dei calcari o per ricerche di gas e vapore.

6. I pozzi privati esistenti per lo sfruttamento e l'utilizzazione delle falde dei calcari – con esclusione delle opere di captazione autorizzate per usi termominerali dovranno essere chiusi mediante otturazione con conglomerato di cemento.

7. Eventuali perforazioni per accertamenti geognostici dovranno essere autorizzate dal Sindaco sulla base di una perizia geologica che ne dichiari l'ammissibilità sulla base dell'esclusione di possibili contatti con le falde acquifere dei calcari. Il suolo perforato dovrà essere ripristinato nelle condizioni idrogeologiche preesistenti.

8. Al fine di escludere possibili inquinamenti della risorsa idrica, gli edifici ,gli impianti ed i manufatti esistenti dovranno adeguarsi alle norme sulla "tutela igienica delle sorgenti" riportate nel presente articolo. In particolare le fognature delle acque di scarico ("bianche" e "nere") dovranno essere poste all'interno di tubazioni di protezione e servite da frequenti pozzetti di ispezione. A tal fine il Sindaco con appositi atti amministrativi prescriverà l'adeguamento delle fognature esistenti ai predetti criteri esecutivi e di sicurezza igienica, tramite opere di manutenzione e/o di rifacimento degli impianti.

9. Non sono ammessi scavi di sbancamento con asportazione di terreno, sia nei terreni calcarei sia nei terreni pliocenici (sabbie e argille). Sono consentiti gli scavi previsti dal punto 2 (impianto di nuove colture anche arboree) e dal punto 2 e 13 (scavo fondazioni di modesti ampliamenti) del presente articolo, oltre a quelli necessari per la messa in opera delle reti tecnologiche (acquedotto, linee elettriche e telefoniche, fognature, gas, ecc.)

10. E' esclusa, nel modo più assoluto, la formazione di discariche, sia di materiali di riporto provenienti da sbancamenti, sia di materiali di rifiuto urbano e/o industriale e 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.

11. E' esclusa, nel modo più assoluto, qualsiasi attività di carattere estrattivo.

12. Al fine di evitare irreversibili azioni inquinanti derivanti da prodotti e/o sostanze dannose trasportate da automezzi in transito sulla viabilità esistente e prevista dal P.S. (nell'ambito territoriale oggetto della presente norma), il Sindaco dovrà impartire disposizioni atte a garantire la tutela delle sorgenti termali.

13. Il patrimonio edilizio, esistente nelle aree di cui al presente articolo, è soggetto ai seguenti interventi

– manutenzione ordinaria
– manutenzione straordinaria
– restauro e risanamento conservativo
– ristrutturazione edilizia
– ristrutturazione urbanistica
sopraelevazioni;
ampliamenti come definiti al precedente punto 3
– demolizioni e ricostruzioni;
– costruzione di centrali termiche e/o impianti tecnologici civili a norma delle vigenti leggi.

La tecnica di fondazione da adottare negli interventi di cui al precedente punto 3 ed al punto 13 sarà del tipo "diretto", con esclusione di tecniche costituite da "pali" e/o "pozzi". In tali lavori è vietata qualsiasi opera di drenaggio.

14. Sono consentite opere di pubblica utilità di iniziativa del Comune, della Provincia, della Regione e dello Stato.

15. È prescritta la rimozione delle cisterne interrate ad uso di deposito di olio combustibile (le centrali termiche degli edifici saranno alimentate a gas metano).

16. Per le aree destinate a parcheggio è consentita la pavimentazione impermeabile, con dispositivo di raccolta (tramite griglie poste su pozzetti stagni) delle acque meteoriche e scarico delle stesse nella fognatura pubblica delle acque "bianche".

17. Per le zone di rispetto, protezione e tutela assoluta della risorsa termale comunale delle sorgenti individuate con apposito perimetro nella Tav. G.5.1 del P.S. :

a) Sorgente S.Elena: R.D.28/9/1929 n.l924; D.M.1/7/1927; D.M.9/7/1968;

b) Sorgente Acqua Santa – Casuccini – Sillene -Macerina: R.D.29/7/1927 n.1443; 23/2/1937; D.M.29/10/1937;

c) Sorgente Fucoli – S.Agostino: R.D.29/7/1927 n.1443; D.M. 27/9/1962;

d) Sorgente Acqua Santa, Macerina, Sillene e Fucoli: D.M. n.2085 del 20/10/1980;

sono vigenti, fermo rimanendo quanto prescritto al terzo comma del presente articolo, le norme previste dalla Disciplina PTCP e variante PTCP2010 ed in particolare quanto riportato agli art. 6-8, art. 6-8-1, art.6-8-2, art. 6-8-3 delle presenti norme.

Si segnala inoltre la sorgente termale presente nell'area archeologica di Mezzomiglio quale Invariante oggetto di specifica tutela.

2. ***Invarianti Strutturali puntuali e areali*** (beni di rilevanza storica, artistica architettonica testimoniale e sociale):

2.1. *Patrimonio di rilevante valenza archeologica:* sono consentite azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo contesto, del sistema di relazioni, nonché di altri valori presenti (storici, paesaggistici, ambientali).

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un Piano di settore per definire nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali beni, anche in funzione della regolamentata pubblica fruizione. In particolare, per il sito di Mezzomiglio potrà essere valutata, attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o privata supportati da analisi scientifiche, anche la possibilità di sperimentare modalità di fruizione della risorsa termale quale elemento di riscoperta e valorizzazione dell'originaria identità del luogo, nel rigoroso rispetto dei valori storici, archeologici e paesaggistici riconosciuti, nonché nel rispetto delle disposizioni per la tutela della risorsa termale di cui ai precedenti commi.

Nelle more di tale Piano, in tali aree tutti gli interventi devono essere preceduti da una indagine che valuti la possibilità di ritrovamenti di reperti archeologici e da sondaggi stratigrafici per accertare il tipo di sedimentazione del suolo. In presenza di ritrovamenti in fase di sondaggio o successiva di scavo, i lavori devono rispettivamente essere preceduti da una campagna di ispezione ovvero essere sospesi e si devono avere i pareri dagli enti competenti.

Potranno essere realizzate, in presenza di rinvenimenti archeologici, strutture anche coperte a tutele dei beni o che ne consentano una migliore conservazione e valorizzazione.

Nel caso di rinvenimenti di problematica conservazione o consistenza, previo parere degli Enti preposti, le aree potranno essere ricoperte e utilizzate con destinazioni previste dalla cartografia di P.O., ma con attenzione a non compromettere i sedimi sottostanti.

2.2. *Patrimonio di rilevante valenza storica, artistica architettonica testimoniale, funzionale*

2.2.1. Nucleo consolidato di antica formazione: si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme, nonché alla disciplina dei beni e delle aree di valore paesaggistico di cui all'art. 46.

2.2.2. Ville: Sono da considerare Invarianti Strutturali *Villa la Foce* e *Villa Simoneschi*, per le quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici e del relativo contesto territoriale, nel rispetto delle funzioni ammesse dal P.O. per gli edifici in oggetto.

2.2.3. Strutture ricettive di valore storico-architettonico: il Piano Strutturale riconosce e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio ricettivo di valore storico-architettonico; in tal senso il P.O. individua modalità di tutela degli elementi storici, tipologici ed architettonici, in un'ottica di riqualificazione architettonica e del settore ricettivo-alberghiero. Si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 19, 22 e 23 delle presenti NTA.

2.2.4. Strutture termali di valore storico-culturale: il Piano Strutturale individua e promuove interventi di conservazione e valorizzazione dei caratteri storici, tipologici, architettonici, paesaggistici e sociali; il PO con la propria disciplina definisce azioni volte alla tutela degli elementi di valore storico architettonico riconosciuto (cfr. Art. 19 delle NTA) ed individua strategie di qualificazione delle strutture esistenti all'interno di un programma complessivo di riqualificazione dell'organismo urbano e potenziare la struttura stessa anche incrementando l'offerta legata al benessere e alla salute, all'attività culturale, ai servizi e al sistema del verde (cfr. art. 30 ed Allegato I alle NTA).

2.2.5. Edifici di antica formazione presenti al 1825 ed Edifici di antica formazione di matrice rurale successivi al 1825: ricomprendono i beni di valore storico-architettonico-testimoniale, riconosciuti nel quadro conoscitivo del P.S. in quanto individuati ai sensi dell'art. 10 D.Lgs 42/04, nell'Atlante comunale del PTCP e negli elenchi comunali approvati ai sensi della L.R. 10/79 art. 1 e L.R. 59/80 art. 7; il Piano Operativo ha proceduto alla ricognizione, attraverso un'analisi di dettaglio relativa al nucleo storico di antica formazione, del censimento dei BSA (beni storico architettonici) di cui al quadro conoscitivo di P.S., che costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio storico, finalizzata a tutelare i valori storici-tipologici degli edifici e, per quelli di matrice rurale, anche delle relative pertinenze, nonché a individuare le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri riconosciuti. Si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 19, 34 e 40 delle presenti NTA.

Per i Beni Storico Ambientali assimilati ai BSA del PTCP (anche non di matrice rurale, quali edifici specialistici, ville, ecc.) all'art. 44 sono state definite, con il supporto della Provincia, congrue pertinenze ai sensi del comma 1 art. 13.14 del PTCP.

2.2.6. Cimitero: rappresenta un bene da salvaguardare in quanto patrimonio storico ed artistico, nonché testimonianza della comunità. Gli interventi dovranno essere volti alla tutela degli elementi scultorei ed architettonici, oltre alla salvaguardia del contesto di riferimento.

2.2.7. Museo archeologico e polo museale: il Piano Strutturale promuove la valorizzazione del patrimonio archeologico, artistico e culturale, mediante il potenziamento degli spazi culturali ed espositivi nel territorio, la realizzazione di parchi ed itinerari tematici, eventi, ecc., con l'obiettivo di dare piena valorizzazione al polo museale che comprende oltre al Museo Civico, il laboratorio di Restauro e Villa Simoneschi). Si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 29 delle presenti NTA.

2.2.8. Percorsi di interesse storico: rappresentano una rete di viabilità di interesse fruizione storica e paesaggistica del territorio pertanto sono da tutelare e da valorizzare. Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), e non modifichino gli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto.

In generale, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato; è vietata l'alterazione del tracciato, della sezione, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico, comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione. Qualora tali percorsi siano corrispondenti, nell'attuale stato di fatto, a viabilità di carattere urbano ed extraurbano interessate da flussi di traffico di scorrimento, sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione della sede stradale come disciplinati dalle norme del Subsistema funzionale delle infrastrutture; ferma restando la disciplina relativa alla tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 45 e 46 delle presenti Norme.

Si fa anche riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 27 e 43 delle presenti NTA.

3. ***Invarianti Strutturali prestazionali***(risorse di rilevanza paesaggistica, storico-culturale ed ambientale):

3.1. *Ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione*, corrispondente alle *Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (PTCP).*Tali aree hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio e per il rapporto tra città consolidata e territorio rurale. Esse conferiscono identità ai luoghi e contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di P.S in quanto elemento di continuità e di valorizzazione reciproca tra il nucleo urbano storico e il paesaggio rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive.

Per il loro alto potenziale tali aree sono sottoposte alla specifica disciplina di cui all'art. 42 del presente P.O, in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal PTCP, anche per conservare e valorizzare il rapporto esistente fra il nucleo storico e le trame rurali.

Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive. Il P.O. individua, all'art. 42 delle NTA, una specifica disciplina rivolta a tutelare il rapporto fra il nucleo storico e trame rurali, al fine di conservare l'alto valore paesaggistico ed ambientale di queste aree.

3.2. *Area a connotazione storica archeologica e paesaggistica:* rappresenta un'area archeologica con valenza paesaggistica, rurale e funzionale da valorizzare e rendere fruibile in quanto strategica anche dal punto di vista culturale, sociale e turistico. In quest'ambito dovranno essere promossi interventi di protezione e valorizzazione rispetto alla potenzialità archeologica combinati con interventi di gestione delle risorse rurali, storiche e paesaggistiche.

Tale area potrà essere salvaguardata, anche attraverso uno specifico piano di settore, che metta in relazione i valori riconosciuti garantendo una connessione fisica e percettiva con le altre polarità programmate dal PS, in particolare con le *aree interagenti con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e dei servizi*.

In tale ambito è esclusa la nuova edificazione, se non strettamente necessaria alla valorizzazione dell'area in termini di servizi funzionali al valore prestazionale riconosciuto e/o alla realizzazione di servizi e strutture di interesse collettivo (ivi comprese le polarità individuate alla tav. 4 di P.S.); potranno essere consentiti percorsi di mobilità dolce, eventuali sistemazioni ed arredi, se si configurino a basso impatto ambientale e paesaggistico, che consentano di creare un sistema connesso, fruibile ed ecologico.

Sono ammessi interventi edilizi funzionali alle esigenze delle aziende agricole ivi presenti, qualora non sussistano alternative di localizzazione in aree esterne, individuandone criteri e condizioni di fattibilità. La nuova edificazione, se e ove ammessa, sarà prevista previa valutazione dei suoi effetti, in riferimento ad indicatori paesistici di tipo estetico percettivo, ed in ogni caso previa effettuazione di adeguate verifiche archeologiche *in situ.*

Si fa riferimento alle disposizioni di cui al Capo III delle presenti Norme.

3.3. *Visuali paesaggistiche e punti di interesse panoramico:* rappresentano i luoghi da cui si ha una panoramicità rispetto al territorio circostante, evidenziati nella cartografia di PS e di PO (Tavv.1 e 2). Gli interventi di trasformazione eventualmente previsti dal PO sono ammessi a condizione:

- che non alterino l'integrità visiva e la percezione del paesaggio;
-che siano mantenuti coni visivi, fondali panoramici, skyline;
-che non costituiscano interruzione paesaggistica ed ambientale;
- che siano in armonia con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale;
-che sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi panoramici di maggior rilievo percettivo;
-che le aree di sosta e di bel vedere siano organizzate nel rispetto di ruralità/naturalità dei luoghi;
-che l'inserimento di cartellonistica e di corredi agli impianti stradali siano congrui per dimensione, tipologia ne materiali ai caratteri di ruralità riconosciuti, garantendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Per ogni intervento previsto dagli strumenti di pianificazione, le visualità e le percezioni dalle viabilità, devono essere considerate componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio insito in ogni intervento sul territorio. Qualora i nuovi interventi ricadono all'interno di detti ambiti, dovranno dimostrare, attraverso un progetto di dettaglio, un corretto inserimento, non solo urbanistico, ma paesaggistico. Il progetto del nuovo intervento dovrà evidenziare con specifici

elaborati le visuali libere *pre e post* intervento; dovrà inoltre prevedere sistemazioni paesaggistiche corrette rispetto al contesto e garantire varchi liberi.

3.4. *Rete dei percorsi panoramici ad alto valore paesaggistico:* costituiscono una potenzialità percettiva da tutelare e da valorizzare, anche in funzione della fruibilità ambientale e paesaggistica del territorio.

Sono consentiti gli interventi che garantiscono la permanenza della visibilità dal percorso stesso. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero, di manutenzione e di fruizione. E' da favorire la formazione di una rete di percorsi a carattere ciclopedonale ed ippovie.

4. ***Invarianti Strutturali prestazionali*** (risorse di rilevante valenza sociale e culturale):

4.1. *Aree e strutture termali di valore curativo-sociale:* Il Piano Strutturale riconosce il sistema delle aree e delle strutture termali esistenti ed individuati nella tav. 3 del P.S. come elemento identitario, nonché come risorsa per la valorizzazione e lo sviluppo della comunità locale. In particolare il Piano riconosce la tradizione storica del termalismo sanitario quale risorsa culturale ed economica da valorizzare, anche in funzione di un potenziale mercato globale. All'interno delle aree termali il Piano Strutturale ricomprende i parchi termali, che devono essere tutelati e valorizzati nel rispetto dei loro specifici caratteri identitari e prestazionali. Il P.S., attraverso il PO, promuove la valorizzazione delle aree e delle strutture termali in una prospettiva di potenziamento ed innovazione delle attività e delle prestazioni offerte, con particolare riferimento al settore termale e sanitario. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 30 ed all'Allegato I alle NTA.

4.2. *Parchi e giardini pubblici:* il Piano Strutturale promuove l'incremento e la valorizzazione della rete delle aree verdi, delle connessioni ecologiche e dei percorsi nelle aree interne ed esterne all'insediamento, a partire dal sistema degli spazi pubblici esistenti.

Il P.O. favorisce la riqualificazione e la valorizzazione dei parchi e dei giardini pubblici, nonché individuare una rete di parchi urbani e territoriali anche di carattere sociale, culturale e sportivo, con funzione di qualificazione della rete ecologica urbana, dell'immagine urbana, garantendo l'integrazione costruito-natura e la formazione di un sistema connettivo costituito dal verde urbano e dai servizi. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 29 ed all'Allegato I alle NTA.

4.3. *Spazi pubblici/luoghi riconosciuti dalla comunità quali elementi identitari:* il Piano Strutturale promuove la riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, a partire dal sistema Piazza Italia – Viale Roma – Piazza Martiri Perugini, quale perno funzionale e percettivo della città termale, luogo della vita sociale e *promenade* urbana da valorizzare, anche attraverso un miglioramento della qualità di vita, favorendone la progressiva accessibilità e pedonalizzazione in connessione con il sistema del verde. La rifunzionalizzazione delle aree di Piazza Italia, Piazza dei Martiri Perugini, dell'area di via Dante/Giardini e delle attrezzature termali, dovrà essere programmata attraverso progetti di riqualificazione architettonica in grado di promuovere e valorizzare l'identità storica e la riconoscibilità dei luoghi e dello spazio urbano, garantendo il mantenimento delle funzioni storiche di accoglienza turistica. Sono inoltre da tutelare e valorizzare l'Area dei "giardini" e quella del "muro del pallone", in adiacenza al nucleo storico, in quanto luoghi legati ad eventi storici ed alla memoria collettiva.

SEZIONE III – AREE DI RISPETTO E VINCOLO

Art. 49 – Vincoli sovraordinati e zone di rispetto

1. **Vincolo storico artistico**: Il Piano Operativo individua gli edifici ed i complessi edilizi di rilevante valore monumentale vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 convertita in D.Lgs 42/2004 e succ. mod. Per tali edifici ed i complessi edilizi sono consentiti interventi fino alla categoria del restauro conservativo di cui all'art. 135 comma 2 lettera c L.R. 65/14, subordinati al preventivo nulla osta delle autorità competenti.
2. **Vincolo idrogeologico:** Tutti i terreni coperti da boschi sono sottoposti a vincolo idrogeologico, sono altresì sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni ricompresi nelle zone determinate ai sensi del Regio Decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), identificata nella Tavola QC2- Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici. In dette aree tutti gli interventi sono sottoposti al regime autorizzativo previsto dalla vigente normativa.
3. **Vincolo cimiteriale:** Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono definite dal Testo Unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla Legge n. 166/2002. All'interno della fascia di rispetto è comunque vietata l'edificazione, ma è consentita la realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione. Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 12 delle presenti Norme; i cambi di destinazioni d'uso saranno sottoposti al parere dell'ASL competente. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono sempre ammessi interventi pubblici di sistemazioni a verde, nonché di ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti. Con riferimento al Decreto Ministero della Sanità – Ufficio del medico provinciale di Siena prot. 11982 del 29.12.1967, l'ampiezza della fascia di rispetto del cimitero di Chianciano risulta ridotta a mt 50 sui lati Nord e Sud e a mt 100 sui lati Ovest ed Est.
4. **Altre zone di rispetto:** Queste aree sono destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Piano Operativo. Per tali aree vige la disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.
   Per le aree di rispetto e vincolo definite da leggi nazionali o regionali vigenti, valgono le disposizioni in esse contenute. Dette aree sono automaticamente assoggettate a variazioni di estensione e di disciplina conseguenti a sopravvenienze normative.
5. La Tav. QC2 Vincoli sovraordinati e beni paesaggistici– di PO riporta il quadro di insieme dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto che interessano il territorio comunale; tale rappresentazione ha comunque valore indicativo e non esaustivo, essendo l'effettiva estensione ed efficacia dei vincoli verificabile solamente attraverso la ricognizione puntuale degli specifici provvedimenti istitutivi.

Capo V – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Art. 50 – Mutamenti della destinazione d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 99, comma 1 della L.R. n. 65/2014, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
   a) Residenziale
   b) Industriale - artigianale
   c) Commerciale al dettaglio
   d) Turistico ricettiva
   e) Direzionale e di servizio
   f) Commerciale all'ingrosso e depositi
   g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Le attività commerciali al dettaglio comprendono, oltre alle tradizionali attività di distribuzione e vendita, tutte le attività rientranti nel settore commerciale o svolte in forma imprenditoriale commerciale, ivi incluse le attività di somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimento e spettacolo, servizi alla persona, noleggio, ecc. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

3. Ai sensi dell'art. 99 comma 4 L.R. 65/14, si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione prevalente in termini di superficie utile, anche con più interventi successivi.

4. La destinazione d'uso, da considerarsi ai fini del comma precedente, è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Piano Operativo. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla medesima data.

Art. 51 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano Operativo definisce al presente articolo la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in applicazione dell'art. 95 comma 2 lettera d) della L.R. n. 65/14. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati, in coerenza con gli obiettivi definiti dal Piano Strutturale. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità a tempo indeterminato.

2. Con riferimento a ciascun ambito (U.T.O.E. o parte di essa ricompresa nel territorio urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. 65/14), il Piano Operativo individua e definisce:
   a) le funzioni ammesse anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
   b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità, nel rispetto del dimensionamento di P.S.;
   c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti.

Sono comunque soggetti a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, i mutamenti di destinazione d'uso che comportano l'introduzione della destinazione residenziale in unità immobiliari destinate ad altri usi o incremento di carico urbanistico ai sensi di legge.

3. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti dal mutamento di destinazione d'uso (rilevante incremento di carico urbanistico o necessità di verificare l'effettiva compatibilità con il tessuto esistente) il P.O. individua i casi in cui subordinare l'intervento alla formazione di un Piano Attuativo o alla stipula di specifica convenzione. Sono fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dal Piano Operativo per ambiti o comparti specifici.

4. All'interno dell'***UTOE 1a Chianciano Terme***, fatte salve le indicazioni specifiche delle Schede Norma di cui all'Allegato I, sono ammesse, in quanto compatibili, le seguenti attività:

- Residenziale; residenziale specialistica
- Turistico ricettiva
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05; commerciale comprendente spazi espositivi ed attività complementari
- Direzionale e di servizio
- Artigianale, limitatamente alle attività compatibili con il tessuto (laboratori, ecc.), e comunque per superfici complessivamente non superiori a 200 mq di SUL, fatte salve le attività già insediate ed autorizzate.

All'interno dell'UTOE 1a il P.O. distingue:

a. isolati urbani a prevalente funzione residenziale (contraddistinti nell'Allegato II dalle sigle R e R/A)
b. isolati urbani a prevalente destinazione turistico ricettiva/mista (contraddistinti nell'Allegato II dalla sigla M)

Negli isolati di cui al punto b il mutamento di destinazione d'uso dalla funzione turistica ricettiva a quella residenziale è soggetto a specifiche limitazioni, in considerazione del ruolo strategico rappresentato da questa funzione per l'identità e l'immagine urbana. In tal senso, l'eventuale riconversione residenziale di strutture ricettive dovrà essere attuata nel quadro di un progetto unitario che preveda una *mixité* funzionale comprensiva di una quota residenziale specialistica (*social housing,* residenze collettive rivolte a determinate categorie di soggetti, "vivere in albergo", Condhotel ai sensi DL 133/2014, ecc.) non superiore al 40% della SUL complessiva dell'edificio interessato. Il restante 60% dovrà essere destinato a funzioni non residenziali. Il piano terra dovrà essere prevalentemente riservato a destinazioni non residenziali e/o spazi comuni, porticati connessi con eventuali spazi a verde pertinenziali.

Per una riqualificazione dell'organismo architettonico, potranno anche essere attivati gli interventi di cui all'art. 23 comma 1 della NTA.

5. All'interno dell'***UTOE 1b - Area Produttiva*** è prevalente la funzione industriale - artigianale, fatte salve le indicazioni specifiche delle schede norma di cui all'Allegato I.

Sono ammesse, in quanto compatibili, anche le seguenti attività:

- Direzionale e di servizio
- Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05 commerciale comprendente spazi espositivi
- Commerciale all'ingrosso e depositi

6. Nell'ambito della destinazione turistico ricettiva sono comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione comprendono le strutture ricettive extra alberghiere di cui agli artt. 55 e 56 della L.R. 42/2000 (Affittacamere e Case per Vacanze).

L'esercizio di tali attività è ammesso in tutte le zone del territorio comunale compatibili con la residenza attraverso interventi di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale. Gli interventi ammessi sui singoli edifici sono determinati dalla specifica disciplina di zona e/o dalle eventuali prescrizioni e vincoli esistenti relativi al patrimonio edilizio di interesse storico architettonico.

Le strutture ricettive extra alberghiere di cui al presente comma, in coerenza con quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, sono assimilate ai fini urbanistici ed edilizi alle civili abitazioni, con obbligo tassativo della gestione unitaria e applicazione della disciplina civilistica del contratto alberghiero. La realizzazione di tali strutture è quindi subordinata alla verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. e dal P.O. per l'ambito territoriale interessato.

L'ampliamento della capacità ricettiva dell'attività di affittacamere oltre i limiti di cui agli art. 55 della L.R. 42/2000 (sei camere per complessivi dodici posti letto) comporta la variazione di destinazione urbanistica dell'immobile, ammissibile solo ove coerente con le indicazioni del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

7. Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 e disciplinate ai sensi dell'art.32 delle presenti Norme, sono ammesse le destinazioni funzionali di cui all'art. 39 delle presenti NTA nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S.

8. In tutto il territorio comunale non è ammessa la localizzazione di aziende a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente. Nel Subsistema degli insediamenti urbani non è ammessa la localizzazione di aziende insalubri di classe I e di classe II, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del P.O.

9. La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui agli Allegati 1a e 1b del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché dalle disposizioni di cui al Titolo IV Capo IV delle presenti Norme.

Capo VI - Zone connotate da condizioni di degrado

Art. 52 – Zone connotate da condizioni di degrado

1. Il Piano Operativo individua, all'interno del territorio urbanizzato, le zone connotate da situazioni di degrado ai sensi art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14, individuate nelle Tavv.1, 2 e 3 di PO, per le quali sono previsti interventi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana nel rispetto ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale vigente. L'individuazione di tali zone è stata condotta attraverso specifiche indagini e rilevamenti che costituiscono aggiornamento del Quadro Conoscitivo, in coerenza con i criteri e gli indirizzi di cui alla L. 457/78.

2. Le zone di cui al comma 1 corrispondono ai comparti ed alle aree caratterizzate dalla presenza di:
- edifici e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati, prevalentemente derivanti dalla cessazione di attività turistico ricettive (alberghi e pensioni);
- edifici e complessi edilizi totalmente e/o parzialmente dismessi, precedentemente destinati a servizi e funzioni di interesse pubblico (Ospedale, ex Sip, Telecom);
- attività e complessi produttivi incoerenti, dal punto di vista ambientale, paesaggistico, urbanistico e funzionale, con il contesto urbano di riferimento (Officina FIAT).

3. In tali zone è possibile attivare, anche su proposta dei soggetti interessati, interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso le forme del piano attuativo convenzionato e secondo le procedure di cui agli artt. 50, 51 e 52 delle NTA, previa verifica della loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione urbana definiti e disciplinati dal Piano Strutturale e dal presente P.O.

4. In assenza degli interventi di cui al precedente comma, sul patrimonio edilizio esistente nelle zone di degrado sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia senza cambio d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
- Superficie coperta: non superiore al 30% del lotto;
- Altezza massima: non superiore a quella esistente.

La sostituzione edilizia è assentita qualora prevista nelle schede di isolato (Allegato II).

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.21 LR65/14, in sede di monitoraggio del P.O., potrà integrare le Schede di isolato ampliandone e contraendone le categorie di intervento previste.

TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO

Capo I – Disposizioni generali

Art. 53 – Efficacia delle previsioni relative ad interventi di trasformazione

1. La disciplina di cui al presente Titolo è relativa agli interventi ed alle previsioni di cui all'art. 95 comma 3 della L.R. 65/14, ovvero:
a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante Piani Attuativi;
b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R. 65/14;
c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/14;
d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/14 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968;
g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
h) la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale, e le relative discipline.

2. Le previsioni di cui al comma 1 sono dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale definito dal Piano Operativo, e perdono efficacia alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo, secondo le modalità di cui all'art. 95 commi 9, 10, 11 e 12 della L.R. 65/14.

3. Gli elaborati di P.O. evidenziano con specifica simbologia le aree facenti parte di comparti urbanistici la cui attuazione è regolata da atti o convenzioni antecedenti all'entrata in vigore del P.O.(PdL Case Monti e P.d.L Astrone) In tali aree sono ammessi, fino alla decadenza dei rapporti convenzionali o dell'efficacia delle previsioni urbanistiche, gli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente P.O., nel rispetto del dimensionamento di P.S. e fatta salva la conformità con le previsioni del P.O. relativamente all'assetto infrastrutturale e dei servizi pubblici da realizzare. In relazione all'estensione ed all'entità delle opere da realizzare, e vista la prossima scadenza dei rapporti convenzionali, gli interventi dovranno essere autorizzati ed attuati per lotti progressivi aventi carattere funzionale.
Per i comparti per i quali sia decaduto il piano attuativo e la relativa convenzione, qualsiasi intervento è subordinato alla verifica dello stato di attuazione dell'area, al fine di individuare la presenza di eventuali sub comparti funzionali dotati di opere di urbanizzazione, per i quali siano assentibili interventi di ristrutturazione e completamento dei lotti residui. Le eventuali aree e strutture edilizie prive dei requisiti di agibilità (anche per assenza e/o incompletezza delle relative opere di urbanizzazione) saranno assimilate alle zone di degrado di cui al precedente art. 52 e ricondotte alla disciplina della rigenerazione urbana.

Le eventuali parti non realizzate dovranno essere oggetto di specifica pianificazione, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione sociale, urbanistica, e funzionale del P.S., favorendo, attraverso gli strumenti di tipo perequativo di cui al precedente art. 56, la formazione di un tessuto urbano dotato di un'adeguata distribuzione di spazi pubblici e servizi, di un riconoscibile e qualificato patrimonio architettonico, nonché di interventi insediativi in grado di rispondere alla domanda abitativa attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale (*social housing*/*cohousing/*eco quartieri).

Capo II – Interventi per la riqualificazione urbana e territoriale

Art. 54 – Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il Piano Operativo individua specifiche perimetrazioni corrispondenti a zone di recupero ai sensi della L.R. 457/78, all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani di Recupero di cui all'art. 119 della L.R. n. 65/14.

2. Per ogni zona di recupero è definita una Scheda Norma (cfr Allegato I) contenete indirizzi e prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

3. Il P.O. individua i seguenti comparti subordinati a Piano di Recupero:

C1-Antico ospedale Croce Verde in centro storico
C.2 - *Monastero* in centro storico
C.3- Pdr via della Vittoria
C.4- Pdr loc. Castagnolo
C.5- Pdr strada delle Volpaie
C.6- Pdr loc. Campo Contile
C.7- Pdr strada dei Vigliani 1
C.8- Pdr strada dei Vigliani 2
C.9- Pdr Strada Cavine e Valli

Le relative schede norma sono contenute nell'Allegato I delle NTA.

4. In presenza delle condizioni espresse dalla legge relativa ad ambiti di degrado, di cui alla legge 4576/78 e s.m.i., i proprietari potranno avanzare proposte per la formazione di piani di recupero in attuazione degli obiettivi di riqualificazione urbana del Piano.
Qualora gli interventi siano ricondotti all'interno delle categorie e delle funzioni già ammissibili nel piano operativo, l'approvazione del piano di recupero non implica variante allo strumento di pianificazione urbanistica.

Art. 55 – Interventi di rigenerazione urbana

1. Nel rispetto delle norme regionali in materia di rigenerazione urbana, attualmente disciplinata agli articoli 122 e seguenti della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, nonché delle indicazioni programmatiche e prescrittive contenute nel Piano Strutturale, con particolare riferimento ai suoi articoli 9, 12 e 13, il Comune persegue gli obiettivi di rigenerazione urbana mediante l'approvazione di Piani particolareggiati pubblici o convenzionati in conformità a quanto previsto all'art. 9, punto 8 del Piano Strutturale, nonché del Piani di Intervento di cui all'art. 125 e segg. della L.R. 65/14.

2. Il P.O. individua le aree urbane degradate nelle quali è possibile l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana ai sensi del Titolo V Capo III della L.R. 65/14, corrispondenti ad aree e complessi edilizi dismessi e/o sottoutilizzati presenti all'interno del tessuto urbano consolidato o ad esso contigui.
In tali aree sono consentiti gli interventi di cui all'art. 125 della L.R. 65/14 finalizzati alla riqualificazione delle aree degradate, al recupero ed alla riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi dismessi, alla riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle connessioni con il tessuto urbano. Gli interventi sono realizzati attraverso Piani Attuativi o Piani di intervento ai sensi art. 125 L.R. 65/14, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I. La Scheda Norma stabilisce per le diverse destinazioni funzionali i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, paesaggistiche, tipologiche, funzionali e dimensionali da rispettare nella predisposizione del Piano Attuativo o del Piano di Intervento, eventualmente articolabile per subcomparti funzionali. Nella redazione dei progetti dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso:
a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;
b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;
c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, esteso anche alla connessione tra organismi contigui per la creazione di un sistema di verde in quota (terrazze giardino).
L'individuazione delle aree di cui al presente comma e la definizione delle relative Schede Norma assumono i contenuti di cui all'art. 125 commi 2, 3 e 4 della L.R. 65/14.

3. In ogni momento l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di soggetti privati, può predisporre gli atti di ricognizione ai sensi dell'art. 125 L.R. 65/14 per l'individuazione e la disciplina di ambiti di rigenerazione urbana ai sensi del presente articolo.

4. Nel procedimento di formazione dei Piani di cui al comma 1 il Comune assicura e garantisce il ricorso a tutti gli strumenti offerti dal suo Statuto e dai regolamenti che lo attuano nonché della legislazione regionale in tema di partecipazione al fine di consentire la compiuta verifica dell'utilità collettiva degli interventi previsti ed assicurare il coinvolgimento della popolazione e dei proprietari di immobili nelle scelte pianificatorie di dettaglio previste dai Piani stessi. A tal fine il Comune promuove il coinvolgimento dei soggetti potenzialmente interessati alla formazione ed attuazione di tali Piani mediante la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di singoli soggetti pubblici e privati, nonché attraverso il dialogo ed il confronto con associazioni di categoria, associazioni di cittadini e di utenti ed altre forme associative di natura privata operanti sul territorio comunale. Al fine di incentivare la partecipazione dei soggetti potenzialmente interessati alla realizzazione di tali Piani il Comune può fare ricorso a avvisi pubblici e/o bandi, anche connessi a misure di compensazione e perequazione urbanistica e territoriale di cui all'art. 12 del Piano Strutturale.

5. Ogni proposta è accompagnata da schede e relazioni dirette a consentire ai soggetti privati coinvolti e ai cittadini la piena conoscenza degli obbiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana perseguiti e delle condizioni di sostenibilità economico – finanziaria degli interventi proposti. In particolare, nella proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia che potrà essere associato anche ad aree limitrofe o di atterraggio attraverso processi perequativi, dovranno essere valutate:
- La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto;
- I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi;
- Le ricadute positive, anche di carattere socioeconomico, conseguenti all'attuazione degli interventi.

6. L'Amministrazione Comunale promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio, procedendo alla formazione di schemi direttori a cui i singoli interventi dovranno relazionarsi al fine di una visione complessiva e strategica del progetto di riqualificazione urbana.

7. A seguito dell'esito dei bandi e/o avvisi pubblici potranno emergere le necessità/opportunità di rigenerazione funzionale, che potranno così essere concatenate con le operazioni di riqualificazione urbana (interventi urbanistico-edilizi, dotazioni pubbliche riconducibili ai servizi, infrastrutture, standard pubblici e/o di uso pubblico etc).

8. Particolare attenzione sarà rivolta al coordinamento del Piano pluriennale delle opere pubbliche e della pianificazione di settore con le proposte di Piano particolareggiato elaborate dal Comune o da esso fatte proprie a seguito di proposte provenienti da soggetti privati. Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale ed al sistema del verde, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana. L'Amministrazione Comunale potrà programmare anche attraverso il coinvolgimento dei cittadini ed operatori, in un processo partecipativo, le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree pedonali, le piazze, il sistema del verde, nonché i parcheggi a servizio di tale sistema.

Nell'ambito della procedura di evidenza pubblica dovrà essere preventivamente dichiarata la possibilità di attuazione diretta del piano o la disponibilità al conferimento delle volumetrie nella banca del volume di cui al successivo comma 11; dovranno essere inoltre segnalati: il comparto, i dati dimensionali del lotto, delle volumetrie della superficie coperta, della sommatoria delle SUL, delle altezze, nonché delle funzioni dismesse o parzialmente in atto; la rappresentazione in sintesi della proposta di intervento e, qualora l'intervento sia previsto in area di atterraggio di cui all'art. 56, l'indicazione dell'ambito oggetto di perequazione esplicitando l'accordo tra diverse proprietà.

Il progetto dovrà contestualmente delineare il rafforzamento delle funzioni, del sistema del verde, dei servizi e della mobilità accessibilità nonché verificare le relazioni con il contesto paesaggistico, mantenendo varchi e visuali libere "da e verso".

9. Ai fini della formazione ed esecuzione di tali Piani il Comune ricorre a tutte le opportune forme di partenariato pubblico – privato consentite dalla legislazione comunitaria, statale e regionale vigente, alla stipula di accordi integrativi e sostitutivi di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e, ove le dimensioni economico – finanziarie dell'intervento lo consiglino, alla costituzione di società di trasformazione urbana dirette ad attuare uno o più Piani particolareggiati e di recupero diretti alla rigenerazione urbana.

10. Al medesimo fine il Comune fa ricorso a forme di incentivazione economico – finanziaria degli interventi di cui ai Piani particolareggiati diretti alla rigenerazione.

Tali incentivi consistono:

a. nello stanziamento di fondi propri e di fondi regionali, comunitari e di altri soggetti pubblici resi disponibili al Comune, destinandoli al sostegno finanziario degli interventi di rigenerazione urbana mediante contributi diretti ai singoli Piani particolareggiati e al finanziamento di società di trasformazione urbana;

b. nella determinazione annuale, in sede di Bilancio di previsione e di manovra tributaria, delle speciali misure ed agevolazioni tributarie, secondo le disponibilità annualmente destinabili a tale scopo, dirette ad incentivare la progettazione e la formazione dei Piani particolareggiati diretti alla rigenerazione. Tali misure potranno consistere, nel rispetto della legislazione vigente, in forme permanenti e pluriennali di sostegno agli interventi e saranno disciplinati, in conformità alla legislazione vigente e alle disponibilità di bilancio, in sede di convenzione urbanistica o di accordo integrativo o sostitutivo di cui all'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

L'A.C. potrà inoltre stabilire incentivi e misure di agevolazione per coloro che aderiranno alla banca del volume di cui al successivo comma, anche attraverso incrementi di SUL e/o sgravi fiscali.

11. *Banca del Volume e delle Aree di Rigenerazione:*

L'AC potrà promuovere una società per la rigenerazione o altro istituto riconducibile alle esperienze delle STU secondo le normative nazionali vigenti. I soggetti che vorranno aderire alla finanza di progetto potranno conferire gli immobili degradati, dismessi e/o sottoutilizzati interni ad ambiti di rigenerazione previsti dal P.O. o connotati da degrado, il cui valore dovrà essere stabilito secondo modalità di pubblica trasparenza. Ogni soggetto che conferirà le proprie volumetrie/aree nella Banca del Volume avrà diritto ad una quota millesimale valutata in relazione a parametri di evidenza pubblica prestabiliti, in coerenza con i valori immobiliari indipendentemente dagli incrementi attribuiti dal P.O. per la rigenerazione.

Analogamente potranno partecipare alla banca del volume i soggetti che intendono aderire con apporto di aree o comparti per l'atterraggio. Alla società di trasformazione potranno partecipare, anche attraverso quote di azionariato diffuso, altri soggetti pubblici o privati, con particolare riferimento a coloro che sono interessati al processo di riqualificazione abitativa.

L'apporto dell'AC avverrà attraverso la programmazione del progetto di rigenerazione nonché la dotazione dei servizi per l'attivazione della promozione e per l'attrazione di investimenti a supporto della rigenerazione

Le volumetrie /Sul eccedenti il dimensionamento rispetto alle previsioni stabilite dal PS dovranno concorrere alla definizione del programma per la rigenerazione territoriale (vedi LR) in tal senso l'AC andrà a promuovere e formare, attraverso accordi, un programma sottoscritto con altri soggetti pubblici.

12. La banca sarà regolata da apposito disciplinare approvato dalla Giunta comunale e comunicato al Consiglio Comunale nelle forme previste dallo Statuto. L'utilizzazione e le condizioni d'uso delle volumetrie inserite nella banca sono regolate e disciplinate, in conformità alle vigenti norme civilistiche sul trasferimento di volumetrie edificabili e potenzialità edificatorie, nell'ambito delle convenzioni

urbanistiche e degli accordi integrativi e sostitutivi allegate a ciascun Piano particolareggiato o di recupero diretto a realizzare la rigenerazione urbana, anche attraverso le forme delle Società di Trasformazione Urbana o altri istituti previsti dalla legge.

13. A mezzo di appositi accordi istituzionali, nelle forma previste dagli articoli 24, 30 e 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, la banca della volumetria potrà essere estesa ad altri Comuni nel quadro del processo di formazione di Piani Strutturali ed altri strumenti di governo del territorio di ambito sovracomunale.

14. Per tutto quanto non disciplinato dalle norme del Regolamento in tema di rigenerazione trovano applicazione gli articoli 122 e seguenti della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Art. 56 - Trasferimenti perequativi di superfici nell'ambito di operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana

1. Per il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana stabiliti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo consente e favorisce la possibilità di attuare interventi di demolizione di edifici all'interno del tessuto urbano consolidato e/o delle aree di degrado individuate dal P.O., con contestuale o successivo trasferimento della Sul demolita all'interno di comparti urbanistici di trasformazione di cui agli artt. 55 e 57 della NTA, secondo le procedure e le modalità di cui ai successivi commi.

2. Gli interventi di demolizione, totale o parziale, degli edifici esistenti danno luogo, in caso di attivazione del processo di rigenerazione, alla formazione di crediti edilizi pari alla SUL demolita oltre agli eventuali incrementi premiali stabiliti dal P.O. nel rispetto del dimensionamento di Piano Strutturale. Detti crediti possono essere utilizzati, anche attraverso gli istituti di cui all'art. 55 comma 11, per l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui agli artt. 55 e 57 della NTA, nel rispetto ed in coerenza con i parametri urbanistici definiti per i comparti di rigenerazione idonei per i trasferimenti e/o per le eventuali altre aree di atterraggio individuate dal P.O. All'interno dei propri elaborati, il P.O. segnala gli ambiti e gli edifici (prevalentemente dismessi)potenzialmente interessati dalle procedure previste per la rigenerazione urbana di cui all'art. 55.

3. Per favorire il processo di rigenerazione urbana, il P.O. stabilisce le seguenti premialità rispetto alla totalità delle SUL oggetto di demolizione, in relazione alle funzioni che si intendono attivare nell'ambito degli interventi di rigenerazione:

- funzioni residenziali: residenziale specialistico fino ad un massimo del 30%; residenziale fino ad un massimo del 15%
- funzioni direzionali: fino ad un massimo del 10%
- funzioni commerciali: fino ad un massimo del 10%
- funzioni ricettive: fino ad un massimo del 35%
- servizi di interesse pubblico: fino ad un massimo del 35%
- servizi di interesse collettivo a carattere privato: fino ad un massimo del 35%
- servizi collegati al termalismo: fino ad un massimo del 35%
- attività produttive collegate alla ricerca ed all'innovazione: fino ad un massimo del 35%

Tali coefficienti percentuali, che concorrono a determinare l'incremento massimo consentito dal P.O. nell'ambito degli interventi di rigenerazione e riferito alle SUL esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 65/14, sono riservati ai soggetti che parteciperanno alle manifestazioni di interesse e/o bandi promossi dall'A.C. ai sensi dell'art. 55 nel primo biennio di efficacia del Piano Operativo. Superato tale

termine, le percentuali di incremento si attesteranno al 10% della SUL oggetto di trasferimento. La medesima percentuale verrà attribuita ai soggetti che attueranno gli interventi in assenza di bando.
Nell'ambito dei e/o avvisi pubblici di cui sopra, l'A.C. potrà riservare una quota non superiore al 20% da conferire all'interno della banca del volume per sostenere operazioni di edilizia sociale e/o perequazione territoriale.

4. Sono consentite aggregazioni funzionali nel rispetto dei limiti massimi relativi a ciascuna funzione di cui al precedente comma. L'utilizzazione e le condizioni d'uso delle volumetrie oggetto di trasferimento sono regolate e disciplinate, in conformità alle vigenti norme civilistiche sul trasferimento di volumetrie edificabili e potenzialità edificatorie, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche e degli accordi integrativi e sostitutivi allegate a ciascun Piano particolareggiato o di recupero diretto a realizzare la rigenerazione urbana.

5. Le convenzioni di cui al precedente comma devono prevedere e disciplinare gli interventi e le funzioni da realizzare nelle aree interessate dalla demolizione, da destinare prioritariamente al soddisfacimento ed al potenziamento della dotazione di standard urbanistici, spazi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

Art. 57 – Ambiti di trasformazione connessi alla rigenerazione urbana

1. Il P.O. individua gli ambiti di potenziale atterraggio dei volumi collegati ai processi di rigenerazione urbana di cui ai precedenti artt. 55 e 56.

2. Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/14 che definisca sia l'assetto delle aree di atterraggio che delle aree di demolizione e trasferimento dei volumi oggetto di rigenerazione, così come previsto al precedente art. 52. Le previsioni, riferite all'intera area del comparto urbanistico, sono definite da specifica disciplina contenuta nell'*Allegato I - Scheda Norma* alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. La scheda norma di cui al precedente comma stabilisce i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle diverse destinazioni, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. La scheda norma dei comparti contiene anche i criteri perequativi e compensativi per l'attuazione degli interventi, nonché l'eventuale quota di edilizia sociale prevista ai sensi dell'art. 13 del PS e del successivo art. 56.

4. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano di nuova formazione, la scheda definisce le regole morfologiche, i criteri di inserimento paesaggistico, le tipologie ammesse in modo coerente con i processi di formazione storica dell'edificato. In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere basata su regole morfologiche e tipologiche coerenti con il tessuto urbano ed il contesto paesaggistico circostante. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con i contenuti della scheda norma. In coerenza con le indicazioni del vigente PIT, i nuovi interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

5. I nuovi interventi dovranno perseguire un'architettura contemporanea, anche attraverso una crescita in altezza secondo i parametri stabiliti dal P.O., privilegiando le relazioni tra architettura e contesto e le soluzioni del verde fortemente integrato con il costruito. Tali soluzioni dovranno garantire la qualità morfologica e percettiva ed essere inseriti nel contesto paesaggistico, in accordo con gli obiettivi di

qualità del PIT (sul modello di esperienze avanzate di riqualificazione urbana in ambito internazionale). L'Amministrazione Comunale potrà prevedere, anche attraverso uno specifico regolamento, misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.

6. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Art. 58 – Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati

1. Le aree, diverse da quelle di cui ai precedenti artt. 54, 55 e 57, per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Piano Operativo. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. o PUC sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle Schede Norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o degli interventi unitari convenzionati. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma (cfr Schema Direttore di cui all'Allegato I) costituiscono prescrizioni che devono essere approfondite e verificate in sede di redazione del progetto. Ogni Scheda definisce regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

2. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

3. Il P.O. individua i seguenti comparti, per ognuno dei quali è predisposta una specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I delle NTA:

A Polarità pubbliche

1. Parco dello Sport
2. Terminal Scambiatore/Porta Urbana
3. Scuola Alberghiera
4. Area camper

B Comparti Termali

1. Acqua Santa e Parco Fucoli
2. Sillene
3. Sant'Elena

C Piani di Recupero

1. Antico ospedale Croce Verde in centro storico
2. Il Monastero in centro storico
3. Pdr via della Vittoria
4. Pdr loc. Castagnolo

5. Pdr strada delle Volpaie
6. Pdr loc. Campo Contile
7. Pdr strada dei Vigliani 1
8. Pdr strada dei Vigliani 2
9. Pdr Strada Cavine e Valli

D Comparti di Rigenerazione urbana

1. Ospedale via Vesuvio
2. Area Fiat
3. Telecom
4. Porta Rinascente
5. Villa Ramella
6. Albergo Moderno

E Comparti di riqualificazione urbana

1. Ex Sip
2. E2 – Bar Le Fonti

F Ambiti perequativi di trasformazione

1. Pereta
2. Via della Vittoria
3. Via Monti

G Comparti a destinazione produttiva

1. Cava Gesso

P Parcheggio pubblico

1. Porta San Giovanni[2]
2. Madonna della Rosa
3. Della Valle
4. Della Pineta

[2] Stralciata a seguito Conferenza Paesaggistica ai sensi art. 21 PIT_PPR

Capo III – Interventi per la città pubblica

Art. 59 – Aree per standard urbanistici, infrastrutture e servizi di interesse pubblico

1. In coerenza con il disposto della L.R. 65/14, il Piano Operativo individua con specifica simbologia le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le infrastrutture di interesse pubblico da realizzare sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del P.O. ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

2. Il Piano Operativo, in attuazione degli obiettivi del P.S., individua nei propri elaborati i tracciati infrastrutturali e le opere di servizio alla mobilità di cui è prevista l'attuazione nel quinquennio di validità del Regolamento stesso in base agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione Comunale e/o all'attuazione degli interventi di perequazione urbanistica collegati ai nuovi interventi insediativi e disciplinati dalle schede norma di cui all'Allegato I.

3. Per quanto riguarda le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, il P.O. recepisce gli interventi programmati dal P.I.T. e dal P.T.C. e promuove, per quanto di competenza, accordi con gli Enti interessati per la riqualificazione dei nodi e dei tracciati infrastrutturali che rivestono carattere sovracomunale.

4. In relazione alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano esistente, l'A.C. potrà programmare la realizzazione di parcheggi pubblici all'interno delle aree interagenti con il tessuto insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standard.

Art. 60 - Aree per l'edilizia residenziale sociale

1. Ai fini del presente articolo, è considerata residenza sociale qualsiasi intervento di realizzazione/recupero di edilizia a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato, ovvero alla messa a disposizione da parte dell'operatore di alloggi a canone contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di vendita convenzionata, ovvero alla realizzazione e vendita da parte dell'operatore a prezzo contenuto e predeterminato a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/14, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

3. Gli interventi diretti a soddisfare il fabbisogno di residenza sociale sono subordinati alla all'approvazione di un Piano Attuativo. La Scheda Norma del Piano Attuativo stabilisce le destinazioni funzionali, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche, funzionali e dimensionali per la predisposizione del Piano Attuativo, eventualmente articolato per subcomparti funzionali. All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
4. L'A. C., nel rispetto del dimensionamento complessivo di P.S., può prevedere la localizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno dei comparti di trasformazione di cui al Capo II del presente Titolo, fermo restando il carattere unitario ed organico del Piano Attuativo, il dimensionamento degli standard urbanistici in relazione ai carichi insediativi complessivi previsti, le indicazioni di carattere urbanistico e progettuale contenute nelle Schede Norma dei singoli comparti. In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, le quote riservate all'edilizia sociale non potranno essere inferiori al 10% della SUL residenziale realizzata attraverso gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 55 delle presenti NTA.

Art. 61 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo

1. La Tavola QC2- Vincoli sovraordinati e Beni Paesaggistici del Piano Operativo evidenzia i beni e le aree sottoposti a vincolo espropriativo per la realizzazione delle previsioni di cui al precedente art. 59. In dette aree, nelle more dell'avvio delle procedure di esproprio, interventi fino alla ordinaria manutenzione.
2. L'efficacia dei vincoli espropriativi è quinquennale, reiterabile con apposito atto secondo le procedure di legge.

TITOLO VI - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Art. 62- Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza

Art. 62.1 Direttive e prescrizioni valide per gli interventi di rigenerazione urbana

Direttive

a) Gli interventi di rigenerazione devono ispirarsi a criteri di compatibilità ambientale attraverso l'uso di materiali edili eco-compatibili, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la limitazione dell'inquinamento acustico e luminoso.

b) La rigenerazione dovrà dare luogo ad edifici di maggiore qualità edilizia e architettonica, con dotazioni innovative sotto il profilo ambientale, inseriti in contesti dotati di standard adeguati favorendo la realizzazione di luoghi di aggregazione, verde e parcheggi.

c) I progetti di rigenerazione urbana dovranno affrontare il tema dell'identità urbana, agendo sugli spazi pubblici, sulla densità edilizia, sulla viabilità carrabile e pedonale, le aree verdi, le alberature stradali.

d) I progetti di rigenerazione dovranno diventare l'occasione per una operazione di riqualificazione urbanistica ed edilizia, rivolta anche all'eliminazione del disagio sociale.

e) Gli interventi di rigenerazione, nell'intervenire sul degrado fisico e ambientale dovranno contribuire ad affrontare i temi della fragilità collettiva ed economica delle minoranze e delle identità culturali;

f) Gli interventi dovranno perseguire strategie che garantiscano standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico.

g) Gli interventi di rigenerazione dovranno puntare a rinnovare la rete delle centralità e dei luoghi di riferimento, introducendo usi ed attività miste compatibili.

h) I progetti di rigenerazione dovranno contenere specifiche progettuali e tipologiche che garantiscano il migliore utilizzo delle risorse naturali e dei fattori climatici anche attraverso tecnologie che migliorino l'efficienza energetica e favoriscano il risparmio idrico.

Prescrizioni

i) Per tutti le trasformazioni di rigenerazione, che hanno una logica di processo, si rimanda a valutazioni successive da effettuarsi in sede di presentazione di Piani particolareggiati e progetti Convenzionati.

j) Le valutazioni di cui al comma precedente dovranno prendere in considerazione lo stato delle risorse (aria, acqua, suolo, etc.) e delle infrastrutture (rete idrica, fognaria, rete elettrica) in relazione alla loro capacità di sostenere i carichi urbanistici previsti, anche attraverso un confronto con gli Enti gestori in modo da prevedere eventuali adeguamenti, e quindi la sostenibilità dell'intervento o le condizioni alla sostenibilità.

k) In sede di presentazione degli elaborati tecnici relativi ad interventi di rigenerazione nella città di Chianciano dovranno essere presenti tavole che dimostrino che sono mantenuti i coni visivi, che non siano creati nuovi bersagli visivi ma che vengono rispettate le relazioni tra spazi pieni e spazi vuoti, altezze ,in modo da mantenere inalterato lo skyline generale e la percezione panoramica globale.

Art. 62.2 Prescrizioni

1. ACQUA

a) Ogni intervento previsto dal Piano Operativo è condizionato alla preliminare verifica della disponibilità della risorsa idrica, dei servizi di approvvigionamento e della capacità depurativa.

b) Ogni nuovo intervento dovrà essere singolarmente valutato congiuntamente tra Comune ed Ente gestore al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni.

c) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- l'impiego di erogatori di acqua a flusso ridotto e/ temporizzato;
- l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, per le quali potrà essere previsto il convogliamento in reti separate;
- il riutilizzo delle acque reflue depurate;
- l'utilizzo di acque di ricircolo per le attività produttive.

d) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.

e) Per le nuove piscine è sconsigliato l'utilizzo di acqua dell'acquedotto pertanto la progettazione di tali impianti dovrà prevedere altre fonti di approvvigionamento (pozzi, acqua piovana etc).

f) La realizzazione di nuove *attività produttive* è subordinato alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.

g) I nuovi incrementi edificatori dovranno essere previsti solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione.

2. RIFIUTI

a) Dovrà essere predisposta una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata finalizzata alla riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, introducendo ad esempio il biocompostaggio domestico o la realizzazione di punti di approvvigionamento di acqua di buona qualità.

b) Dovranno essere installate isole ecologiche dimensionate in base al carico urbanistico esistente e di previsione; laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

c) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

d) Negli spazi pubblici, nei locali pubblici, nelle scuole, nelle attività ricettive, negli agriturismi devono essere previsti contenitori per la raccolta differenziata, di forme e colori adeguati a ciascuno spazio, in modo da costituire invito all'uso.

e) Nelle *previsioni a carattere produttivo* dovranno essere avviati a riciclaggio e/o riutilizzati tutti i materiali per cui è possibile e consentito.

f) Ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998, nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi devono essere inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili (ad esempio gli inerti riciclati, il compost di qualità, etc…)

3. ENERGIA

a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

b) Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e s.m.i e dal Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER). In particolare:

- Alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tramite l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, deve essere affiancata, come elemento sinergico, la riduzione del consumo energetico procapite; questa strategia si realizza coinvolgendo il cittadino in un processo di responsabilizzazione individuale e collettivo tramite la diffusione di una "cultura del risparmio";
- Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico etc.) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici (L.R. 39/2005 e s.m.i.), che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto;
- L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005 e s.m.i., ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche;
- Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso come da disposizioni contenute all'interno della L.R. 39/2005 e s.m.i.;
- Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

c) L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici deve essere valutato in relazione ai parametri della qualità paesaggistica del presente piano. Inoltre, nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art.136 DM 21/12/1967, in coerenza con il PIT con valore di Piano Paesaggistico, è vietata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

d) Nella progettazione di aree a carattere produttivo dovrà essere previsto l'uso delle coperture di edifici, tettoie, etc., per la produzione di energie alternative, ogniqualvolta possibile.

e) L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacita rigenerativa e delle condizioni riferibili alla

cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico. Inoltre il PAER individua le aree non idonee ed i criteri di installazione per impianti termici a biomasse.

f) E' da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nell' area di pertinenza del centro.

g) Nella redazione di Piani Attuativi e PUC dovrà essere segnalata l'eventuale necessità di potenziamento della rete gas esistente;

4. ARIA

a) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio della qualità dell'aria.

b) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per razionalizzare e ridurre i flussi di traffico, o prevedere misure di mitigazione del loro impatto anche attraverso l'incentivazione di forme di trasporto promiscuo quali servizi pubblici e servizi navetta.

c) Nella progettazione di edifici pubblici (scuole, asili, etc) dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti al fine di limitare l'inquinamento acustico al loro interno.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.

b) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori costituiranno vincolo all'edificazione. Così come comunicato da Rete Terna Group le DPA per le linee Torrenieri – Chianciano der Abbadia S.S. (n° 494) e Chianciano – Fabro der Chiusi FS (n° 651) sono pari a 19 m verso sinistra e a 19 m verso destra.

c) Il Regolamento Edilizio dovrà prevedere adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con il terreno.

d) Il Comune deve predisporre il programma comunale degli impianti in base alla LR 49/2011, facendo riferimento ai criteri localizzativi di cui all'art.11

e) Il P.O. individua quali aree non idonee all'installazione di impianti di radiocomunicazione le seguenti:

- aree interessate da beni culturali e beni paesaggistici artt.10,11 e 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio,
- nella riserva di Pietraporciana
- nel perimetro del SIC Lucciolabella
- nel perimetro dei BSA
- nell'ambito interagente con il nucleo di antica formazione
- nel centro storico

f) In caso di esigenze documentate di copertura del servizio, potranno essere previste installazioni nelle aree di cui al punto precedente adottando soluzioni tecnologiche che dimostrino, attraverso documentazione fotografica, cartografica e simulazioni visive, la reale mitigazione dell'impatto.

6. AZIENDE INSALUBRI

a) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.

b) Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I e II, in aree diverse dalle zone produttive - artigianali; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.

c) Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti rilevante incremento della superficie coperta, dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche.

d) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o motorizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.

e) La progettazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili dovrà essere indirizzata all'adozione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione del suolo anche, ad esempio, tramite l'impiego di tecniche costruttive che garantiscano la massima permeabilità attraverso soluzioni drenanti ed inerbite.

8. ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA

a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati, al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica su tutto il territorio comunale.

b) Per la riserva naturale provinciale di Pietraporciana si confermano gli interventi previsti dal Piano di gestione.

c) Per il SIC/ZPS Lucciolabella dallo studio di incidenza si recepiscono le seguenti prescrizioni:

- Si confermano le misure di conservazione contenute nel Piano di Gestione del SIC/ZPS adottato dalla Provincia di Siena a giugno 2015;
- Gli interventi all'interno del perimetro del SIC/ZPS sono sottoposto a studio di incidenza ai sensi di legge;
- In caso di interventi al di fuori del perimetro del SIC/ZPS ma in relazione o in connessione, tali quindi, da poter avere una incidenza potenziale sulle misure di conservazione del SIC/ZPS, l'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere lo studio di incidenza qualora lo ritenga necessario ed opportuno.

9. PAESAGGIO

a) Ogni progetto di trasformazione deve risultare coerente al disegno di insieme del paesaggio quindi essere corredato di idonee analisi paesaggistiche che dimostrino la volontà di salvaguardare e valorizzare le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, fotografie e relazioni).

b) Gli interventi di trasformazione previsti all'interno o in prossimità di aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere valutati più attentamente e dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle relative schede di paesaggio del PIT.

c) I punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità e dai punti panoramici devono costituire delle componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

d) Nel prevedere nuova edificazione si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico;

e) Per favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico dovrà essere tutelata la vegetazione già presente nelle aree non destinate alla costruzione dei nuovi manufatti;

f) Le sistemazioni esterne dovranno costituire elementi di valorizzazione del paesaggio urbano, perturbano o rurale, attraverso la scelta delle forme e dei colori in coerenza con il contesto circostante.

g) Dovranno essere tutelati gli aspetti percettivi a distanza da e verso il paesaggio circostante.

h) La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere effettuata attraverso una progettazione mirata, in cui la scelta e la disposizione delle piante arboree, arbustive ed erbacee non sia casuale ma in coerenza con il significato che l'intervento complessivo va ad assumere.

i) Al fine di tutelare l'integrità morfologica del centro, della sua pertinenza e delle visuali panoramiche da e verso, ogni trasformazione dovrà essere oggetto di un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati cartografici.

j) L'introduzione di nuovi viali alberati o la piantagioni di alberature, deve essere oggetto di specifica progettazione, da cui emerga la relazione ed il ruolo di questa introduzione nel progetto di riqualificazione complessivo della città o della campagna.

k) Nella progettazione di nuovi *insediamenti a carattere produttivo* si dovrà tenere conto del rapporto di intervisibilità a livello territoriale, prevedendo interventi di cerniera a margine, studiando varchi e visuali, mitigando l'impatto, ove necessario, con vegetazione idonea e curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno dei margini, barriere visive e antirumore);

l) Per le *attività produttive* nuove o in ampliamento, affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile, dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale e paesaggistica.

Art. 63 – Fattibilità geologica

1. La fattibilità geologica degli interventi è contenuta nella Relazione Tecnica di Fattibilità allegata al Piano Operativo e che ne costituisce parte integrante. Si rimanda al suddetto elaborato per la verifica delle condizioni di fattibilità degli interventi di cui alla presente disciplina ed alle Schede Norma dell'Allegato I alle NTA.

TITOLO VII - SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 64 – Salvaguardie e disposizioni transitorie

1. Fino all'approvazione del PO, mantengono piena vigenza le misure di salvaguardia di cui all'art. 16 del Piano Strutturale.
2. Alla richieste di titolo abilitativo presentate prima della data di adozione del presente P.O. si applicano le Norme ed i parametri urbanistici vigenti al momento della presentazione, ferma restando la coerenza con il Piano Strutturale. Per le pratiche edilizie presentate nel periodo tra l'adozione e l'entrata in vigore del P.O. deve essere verificata la doppia conformità rispetto allo strumento urbanistico vigente ed adottato.
3. Le proposte di Piano di Recupero in itinere presentate prima della data di adozione del presente P.O. possono essere approvate dall'Amministrazione Comunale in conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro presentazione. Qualora entro un anno dalla data di approvazione del presente P.O. non sia stata sottoscritta la relativa convenzione, il Piano di Recupero è da considerarsi decaduto e tutti gli interventi dovranno conformarsi alla disciplina di P.O.
4. Per i comparti e gli edifici interessati da Piani Attuativi previsti dal previgente PRG di cui sia scaduta la relativa convenzione, è consentita, entro il termine massimo di un anno dalla data di approvazione del presente P.O., la possibilità di ritirare i relativi permessi di costruire per completare gli interventi previsti e non ultimati. Decorso tale termine, le eventuali strutture non completate e/o non agibili dovranno essere considerate come volumi degradati da sottoporre al processo di rigenerazione urbana di cui al Titolo V delle presenti Norme.
5. Nella seguente tabella sono richiamati i Piani Attuativi con convenzione in atto alla data di adozione del P.S.:

ID	Descrizione	Estremi approvazione	Convenzione	Capacità edificatoria residua	Destinazione
1	P.L. Artigianale Astrone	D.C.C. 46 del 17/05/2006	Rep. 11257 del 31/01/2007	Lotti edificati 1-3-8-14-15-16 / residui lotti 2-4-5-6-7-9-10-11-12-13-17-18 tot. Volume Mc. 109.610,00 equivalenti a circa 15.000 mq di Sul	Artigianale
2	P.L. Residenziale Case e Monti	D.C.C. n. 63 del 24/5/2005	Rep. 97539 del 20/05/2005	V.f.t. max 85.000 e V.int.max 25.500 equivalenti a circa 8.500 mq di Sul	Residenziale
3	P.A. di Recupero Villa Ramella	D.C.C. 64 del 24/05/2005	Rep. 97605 del 20/05/2005	Zona G5 – V.ft. 3888,10 mc. equivalenti a circa 1.100 mq di Sul	Commerciale e Direzionale
4	P.A. Villa Bagni srl	D.C.C. 28 del 22/04/2008	Rep. 1021 del 20/01/2009	Parcheggio pertinenziale e Centro Benessere interrati pari a SC 936,15 e mc. 3744,60 equivalenti a circa mq 1.248 di Sul	Turistico Ricettivo
5	P.M.A.A. Azienda Nuova Scopetello spa	D.C.C. n. 51 del 09/05/2005	Rep. 83410 del 24/05/2005	Sup. mq. 4905.05 di cui mq. 2345.54 di recupero – V.f.t. mc. 34.668,25 di cui mc. 12.312,55 di recupero equivalenti a circa	Agricola

				4.104 mq di Sul	
6	P.D.R. Caleri Faustino	D.C.C. n. 53 del 09/05/2005	Rep. 1673 del 24/05/2005	V.ft. max di recupero 295,32 equivalenti a circa 98 mq di Sul	Agricola
7	P.M.A.A. Sog. Agr. Poggio del Moro srl	D.C.C. n. 70 del 30/11/2011	Rep. 91201 del 14/03/2012	V.ft. max di recupero 13294,40 equivalenti a circa 3.798 mq di Sul	Agricola

Per i Piani Attuativi convenzionati alla data di adozione del P.S. sono confermati i relativi interventi. Si precisa che i dimensionamenti relativi ai suddetti Piani Attuativi sono ricompresi all'interno del dimensionamento massimo di Piano Strutturale di cui all'art. 14 delle Norme di P.S. e, qualora non realizzati, alla scadenza dell'atto convenzionale potranno essere disponibili all'interno della programmazione del P.O. nel rispetto di quanto stabilito all'art. 14 delle Norme di P.S. nonché delle disposizioni di cui al precedente comma 5.