



REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO

Dr. Fabrizio Tondi

UFFICIO TECNICO

Geom. Antonio Petrucci (Responsabile)

Geom. Andrea Sabatini

Istr. Amm. Sabrina Paradisi

PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE

Dr. Arch. Gianni Neri

Dr. Arch. Fabrizio Milesi

COLLABORAZIONE AL PROGETTO

Dr. Arch. Carmela Sansiviero

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

Geoeco studio associato:

Dr. Geol. Roberto Neroni

Dr. Geol. Enrico Neroni

STUDI IDRAULICI

Dr. Ing. Andrea sorbi

Dr. Ing. Niccolò Neroni



Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Abbadia San Salvatore sono costituite dalla copertina, dal presente foglio, dall'indice e dal testo, costituiti da fogli stampati fronte/retro e numerati da 3 a 88.

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO I – Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico.....	7
Art. 1 - Principi, contenuti ed ambito di applicazione	7
Art. 2 - Elaborati costitutivi.....	8
Art. 3 - Durata e efficacia.....	9
Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie	10
Art. 5 - Varianti al RU.....	11
CAPO II – Definizioni.....	12
Art. 6 - Parametri urbanistici e edilizi.....	12
Art. 7 - Categorie di intervento	16
Art. 8 - Destinazioni d'uso	17
CAPO III – Attuazione del RU.....	19
Art. 9 - Strumenti di attuazione del RU.....	19
Art. 10 - Piani attuativi	19
Art. 11 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)	19
Art. 12 - Interventi diretti.....	20
CAPO IV – Tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio.....	21
Art. 13 - Risorse essenziali.....	21
Art. 14 - Invarianti strutturali	21
Art. 15 - Fattibilità degli interventi.....	22
Art. 16 - Qualità visiva del paesaggio.....	22
CAPO V – Attività di valutazione e monitoraggio.....	24
Art. 17 - Valutazione ambientale strategica (VAS).....	24
Art. 18 - Monitoraggio degli effetti	24
TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	25
CAPO I - Disciplina generale delle trasformazioni	25
Art. 19 - Articolazione del territorio rurale.....	25
Art. 20 - Condizioni generali di intervento	26
Art. 21 - Attrezzature e infrastrutture di interesse pubblico in territorio rurale.....	28
Art. 22 - Aree per attività estrattive.....	28
Art. 23 - Aree da sottoporre a bonifica	28
Art. 24 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni.....	29
Art. 25 - Interventi sulla viabilità in territorio rurale.....	31
Art. 26 - Produzione di energia da fonti rinnovabili	31
CAPO II - Disciplina delle Zone a prevalente naturalità'	33
Art. 27 - Norme comuni	33
Art. 28 - Zone boscate della montagna	33
Art. 29 - Zone collinari prevalentemente boscate.....	34
Art. 30 - Zone di pertinenza ambientale	34
Art. 31 - Aree di pertinenza paesistica	34
CAPO III - Disciplina delle Zone a esclusiva funzione agricola.....	36
Art. 32 - Norme comuni	36
Art. 33 - Zone agricole della montagna	37
Art. 34 - Zone agricole collinari.....	38
Art. 35 - Zone agricole di valore storico-paesistico	38
Art. 36 - Zone miste di carattere agro-silvo-pastorale.....	39
CAPO IV - Disciplina delle Zone a prevalente funzione agricola	41
Art. 37 - Disciplina generale del Sistema degli insediamenti	41
Art. 38 - Edifici di valore	42
Art. 39 - Insediamenti da recuperare.....	42
Art. 40 - Insediamenti da riqualificare.....	43
Art. 41 - Insediamenti oggetto di specifica disciplina	43
Art. 42 - Aree agricole di frangia.....	47

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE UTOE.....	49
CAPO I - Disciplina generale delle trasformazioni	49
Art. 43 - Articolazione in ambiti omogenei.....	49
Art. 44 - Condizioni generali di intervento	50
Art. 45 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni.....	50
Art. 46 - Produzione di energia da fonti rinnovabili	51
Art. 47 - Dotazione di parcheggi.....	52
Art. 48 - Realizzazione di manufatti pertinenziali di servizio alla residenza.....	53
Art. 49 - Installazione di manufatti precari.....	53
Art. 50 - Recupero abitativo dei sottotetti.....	53
Art. 51 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	54
CAPO II - UTOE 1.1 – CENTRO STORICO.....	55
Art. 52 - Zone A. Centro Storico.....	55
Art. 53 - Zone A1. Tessuti urbani storici.....	56
Art. 54 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.....	56
Art. 55 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti	57
Art. 56 - Zone E. Aree agricole di frangia.....	58
Art. 57 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	58
Art. 58 - Zone M. Infrastrutture per la mobilità	58
Art. 59 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate.....	59
Art. 60 - Zone V. Aree verdi urbane	59
CAPO III - UTOE 1.2 – AREA URBANA.....	61
Art. 61 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.....	61
Art. 62 - Zone B1. Zone residenziali di completamento	62
Art. 63 - Zone C1. Zone di nuova edificazione sottoposte a Piano attuativo	66
Art. 64 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti	68
Art. 65 - Zone E. Aree agricole di frangia.....	69
Art. 66 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	69
Art. 67- Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.....	69
Art. 68 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate.....	70
Art. 69 - Zone M. Infrastrutture per la mobilità	71
Art. 70 - Zone V. Aree verdi urbane	71
CAPO IV - UTOE 1.3 – LA MINIERA	72
Art. 71 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.....	72
Art. 72 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti	72
Art. 73 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	72
Art. 74 - Parco minerario	73
Art. 75 - Area 'Le Lame'	73
Art. 76 - Area di pertinenza paesistica della miniera.....	73
CAPO V - UTOE 1.4 – ESASSETA E FERRAIOLE	74
Art. 77 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.....	74
Art. 78 - Zone B1. Zone residenziali di completamento	74
Art. 79 - Zone C. Zone di nuova edificazione sottoposte a Convenzione	75
Art. 80 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti	76
Art. 81 - Zone E. Aree agricole di frangia.....	79
Art. 82 - Zone F1. Attrezzature di interesse generale di progetto	79
Art. 83 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate.....	79
CAPO VI - UTOE 2 – Area produttiva della Val di Paglia.....	80
Art. 84 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti	80
Art. 85 - Zone D1. Zone produttive e/o commerciali di progetto	82
Art. 86 - Zone E. Aree agricole di frangia.....	83
Art. 87 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	83
Art. 88 - Zone Rq. Aree interessate da interventi di riqualificazione	83
CAPO VII - UTOE 3 – La Vetta	84
Art. 89 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi.....	84
Art. 90 - Zone D1. Zone commerciali di progetto	84
Art. 91 - Zone F. Attrezzature di interesse generale	85
Art. 92 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate.....	85

<i>Art. 93 - Manufatti di servizio allo svolgimento di attività turistiche, sportive e ricreative.....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 94 – Impianti di radiocomunicazione</i>	<i>87</i>

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 - Principi, contenuti ed ambito di applicazione

- 1.1** Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale attraverso la definizione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, in conformità alle vigenti norme in materia di governo del territorio e in coerenza con le disposizioni dei vigenti strumenti e atti della pianificazione del territorio ad esso sovraordinati.
- 1.2** Il RU specifica e conferisce efficacia, definendo regole e disposizioni per l'attuazione, alle azioni previste nel Piano Strutturale (PS), approvato dal Consiglio Comunale con Del. n. 89 del 14.12.2009, e le declina sul territorio, in coerenza con le disposizioni di cui alla Parte IV, *Lo Statuto del territorio* e Parte V, *La Componente Strategica*, del Documento di Piano del PS.
- 1.3** Il RU, coerentemente con le disposizioni di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005, costituisce i propri contenuti informativi individuando e disciplinando le seguenti entità:
- Centri abitati.
Il RU individua il perimetro aggiornato dei centri abitati, di cui all'art. 55, comma 2, lett. b) della L.R. 1\05, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.
 - Unità urbanistiche.
Il RU suddivide l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di *unità urbanistiche*, intese quali ambiti territoriali disciplinati dalle medesime disposizioni in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, agli interventi ammissibili e alla loro modalità di attuazione, riconducibili alle seguenti definizioni:
 - gli ambiti per i quali il RU dispone la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, di cui all'art. 55, comma 2, lett. c) della L.R. 1\05;
 - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali e' permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti, di cui all'art. 55, comma 2, lett. d) della L.R. 1\05;
 - le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del Comune, di cui all'art. 55, comma 4, lett. d) della L.R. 1\05 e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 55, comma 2, lett. e) della L.R. 1\05, quando queste ultime consistono in attrezzature di interesse generale;
 - le infrastrutture di cui all'art. 55, comma 4, lett. e) e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 55, comma 2, lett. e) quando queste ultime costituiscono delle infrastrutture;
 - gli ambiti e le aree per interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) della L.R. 1\05
 - gli ambiti e aree da sottoporre a esproprio di cui all'art. 55, comma 4, lett. g) della L.R. 1\05;
 - gli ambiti e le aree nei quali il RU prevede la perequazione urbanistica, di cui all'art. 55, comma 4, lett. h) della L.R. 1\05
 - gli ambiti e le aree che costituiscono il territorio rurale di cui all'art. 55, comma 2, lett. f) della L.R. 1\05;
 - gli ambiti e le aree che costituiscono il patrimonio naturale e culturale di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 1\05.

Il RU classifica le unità urbanistiche in *zone omogenee*, che costituiscono l'articolazione del territorio comunale, così come definito nei Titoli II e III delle presenti norme.

- Ambiti interessati da progetti unitari.

Il RU individua e disciplina gli ambiti interessati da progetti unitari, intesi quali:

- gli ambiti ove gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio sono realizzati mediante piani attuativi, di cui all'art. 55, comma 4, lett. c) della L.R. 1/05;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, di cui all'art. 55, comma 4, lett. b) della L.R. 1/05;
- gli ambiti ove perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa relativamente agli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 2, lett. i) della L.R. 1/05;
- le aree e gli ambiti per i quali il RU definisce modalità di attuazione tramite intervento diretto subordinato a convenzione;
- gli ambiti sottoposti a progetto unitario di iniziativa pubblica.

- Unità edilizie.

Il RU individua e disciplina le unità edilizie, intese quali manufatti edilizi, costituiti da una o più unità volumetriche, con o senza soluzione di continuità planimetrica, per le quali sono definiti gli interventi ammissibili e le modalità di attuazione in relazione al valore storico/architettonico e paesistico. Il RU dispone la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico.

1.4 Il RU, coerentemente con i contenuti statutarî e strategici del PS, ai fini dell'attuazione delle previsioni e dell'applicazione della disciplina in esso contenute, ripartisce il territorio comunale in:

- Territorio rurale, articolato in *Zone a prevalente naturalità*, *Zone a esclusiva funzione agricola*, *Zone a prevalente funzione agricola*.

La disciplina relativa al Territorio rurale è contenuta nel Titolo II delle presenti norme.

- UTOE, ovvero le Unità Territoriali Organiche Elementari individuate dal PS e riperimstrate dal RU in relazione all'uso di cartografie di maggior dettaglio (Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000). All'interno delle UTOE sono ricompresi i *centri abitati* di cui al comma precedente e *aree di influenza urbana*, ovvero aree contigue e correlate ambientalmente e funzionalmente ai tessuti urbani, fondamentali ai fini della tutela del rapporto esistente tra i centri, nella loro configurazione storica consolidata, e l'intorno contiguo costituito dal territorio agricolo, che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale.

La disciplina relativa alle UTOE è contenuta nel Titolo III delle presenti norme.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

2.1 Il presente Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di attuazione
- Rapporto ambientale;
- Relazione geologico-tecnica e schede di fattibilità
- All. G0a - Cartografie tematiche interventi rurali;
- Elaborati grafici:
 - Tavola U1.1 - Disciplina delle UTOE. Area urbana, in scala 1:2.000
 - Tavola U1.2 - Disciplina delle UTOE. Area urbana, in scala 1:2.000
 - Tavola U2 - Disciplina delle UTOE. Area produttiva della Val di Paglia, in scala 1:2.000
 - Tavola U3 - Disciplina delle UTOE. La Vetta e i Rifugi, in scala 1:2.000
 - Tavola R1 - Disciplina del territorio rurale, in scala 1:10.000
 - Tavola V1 - Carta dei vincoli paesaggistici e ambientali, in scala 1:10.000
 - Tavola V2 - Carta delle prescrizioni, in scala 1:10.000
 - Tavola G1 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta geologica, in scala 1:2.000

- Tavola G1 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta geologica, in scala 1:2.000
- Tavola G1 - 2 - Val di Paglia - Carta geologica, in scala 1:2.000
- Tavola G1/G2 - 3 - La Vetta e i Rifugi, - Carta geologica e geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G2 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G2 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G2 - 2 - Val di Paglia - Carta geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G3 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSSL), in scala 1:2.000
- Tavola G3 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSSL), in scala 1:2.000
- Tavola G3 - 2 - Val di Paglia - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSSL), in scala 1:2.000
- Tavola G4 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta delle aree a pericolosità sismica locale, in scala 1:2.000
- Tavola G4 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta delle aree a pericolosità sismica locale, in scala 1:2.000
- Tavola G4 - 2 - Val di Paglia - Carta delle aree a pericolosità sismica locale, in scala 1:2.000
- Tavola G4/G5 - 3 - La vetta e i rifugi - Carta delle aree a pericolosità sismica locale e a pericolosità idraulica, in scala 1:2.000
- Tavola G5 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta delle aree a pericolosità idraulica, in scala 1:2.000
- Tavola G5 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta delle aree a pericolosità idraulica, in scala 1:2.000
- Tavola G5 - 2 - Val di Paglia - Carta delle aree a pericolosità idraulica, in scala 1:2.000
- Tavola G6 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta delle aree a pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G6 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta delle aree a pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G6 - 2 - Val di Paglia - Carta delle aree a pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G6 - 3 - La vetta e i rifugi - Carta delle aree a pericolosità geomorfologica, in scala 1:2.000
- Tavola G7 - 1.1 - Capoluogo nord - Carta della fattibilità, in scala 1:2.000
- Tavola G7 - 1.2 - Capoluogo sud - Carta della fattibilità, in scala 1:2.000
- Tavola G7 - 2 - Val di Paglia - Carta della fattibilità, in scala 1:2.000
- Tavola G7 - 3 - La vetta e i rifugi - Carta della fattibilità, in scala 1:2.000
- Tavola G8 - Carta delle aree a pericolosità per frana individuate ai sensi del PAI dell'Autorita' del Bacino del Fiume Ombrone
- Tavola G9 - Carta di raccordo della pericolosità geomorfologica tra la cartografia di dettaglio (in scala 1:2.000) redatta per il RUC e la precedente cartografia di supporto al P.S. (in scala 1:10.000)

Art. 3 - Durata e efficacia

- 3.1** Le disposizioni del presente RU sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore Generale del Comune di Abbadia San Salvatore, approvato con Del. n.57 del 01.06.1994 e di ogni altra successiva variante.
- 3.2** Le disposizioni del presente RU sostituiscono integralmente quelle del Piano particolareggiato del Centro Storico approvato con Del. n.57 del 01.06.1994.
- 3.3** Le previsioni del RU elencate di seguito perdono efficacia qualora alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento o di varianti che le contemplano, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi ovvero, in caso di

interventi di iniziativa privata, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune:

- nelle UTOE:
 - interventi di nuova edificazione o di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, subordinati alla presentazione di un Piano attuativo ovvero alla stipula di apposita Convenzione con il Comune;
 - interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture o attrezzature di interesse generale;
 - interventi che prevedano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
 - interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - interventi in cui sia prevista l'applicazione della Perequazione urbanistica.
- nel Territorio rurale:
 - interventi subordinati alla presentazione di un Piano attuativo ovvero alla stipula di apposita Convenzione con il Comune;
 - interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture o attrezzature di interesse generale.

3.4 Nelle aree interessate dagli interventi di cui al precedente comma 3 e ricadenti all'interno dei centri abitati, qualora sia intervenuta la decadenza della disciplina edificatoria, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.5 Nelle aree interessate dagli interventi di cui al precedente comma 3 e ricadenti all'interno del Territorio rurale, qualora sia intervenuta la decadenza della disciplina edificatoria, sono consentiti esclusivamente gli interventi diretti consentiti dal Titolo II delle presenti norme per le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola, limitatamente ai casi per i quali il RU non preveda la stipula di apposita Convenzione con il Comune.

3.6 Le norme generali e le disposizioni previste dal presente RU, non riconducibili alle fattispecie di cui al precedente comma 3, hanno validità a tempo indeterminato.

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie

4.1 La disciplina e le disposizioni riportate nelle presenti norme e negli altri elaborati costitutivi hanno valore di salvaguardia del presente RU fin dalla sua adozione.

4.2 Dalla data di adozione del presente RU e fino alla sua approvazione definitiva sono consentiti esclusivamente interventi conformi al PRG vigente e non in contrasto con lo strumento adottato.

4.3 I Permessi di costruire rilasciati antecedentemente alla data di adozione del RU e le Denunce di Inizio Attività efficaci, vale a dire presentate complete almeno venti giorni prima della data di adozione del RU, che siano in contrasto con le previsioni di quest'ultimo, mantengono la loro validità a condizione che i relativi lavori abbiano inizio entro un anno dal rilascio del Permesso, ovvero dalla presentazione della DIA e vengano ultimati nei successivi tre anni.

4.4 Dalla data di adozione del presente RU e fino alla sua approvazione definitiva, per un periodo comunque non superiore a un anno, rimane sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire quando queste siano in contrasto con il RU adottato. In tali casi i tempi del procedimento, ivi compresi quelli relativi alle eventuali richieste di documentazione integrativa, inizieranno a decorrere dal giorno successivo a quello della pubblicazione sul BURT della Delibera di approvazione del RU. Da quel momento potranno essere autorizzati esclusivamente interventi conformi al presente RU.

4.5 Il RU recepisce i contenuti dei seguenti atti di governo del territorio di competenza comunale:

- Piano di Rete per la telefonia mobile, approvato con Del. CC n. 65 del 28/07/2003;
- Piano di Classificazione Acustica, approvato con Del. CC n. n. 24 del 27/03/2007.

Art. 5 - Varianti al RU

- 5.1** L'Amministrazione comunale può disporre Varianti urbanistiche al presente RU, nel rispetto delle norme procedurali di cui all'art. 18 della L.R. 1/05.
- 5.2** Successivamente alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente RU, non è ammesso il ricorso a Varianti urbanistiche puntuali relative alle previsioni di cui all'art. 3.3 delle presenti norme. L'eventuale conferma dell'efficacia di tali previsioni è ammissibile esclusivamente attraverso un processo generale di ridefinizione da attuarsi con la stesura di un nuovo Regolamento Urbanistico.
- 5.3** Ogni variazione e/o adeguamento degli elaborati costitutivi del presente RU, introdotta da norme regionali e nazionali o da strumenti o atti di governo del territorio a esso sovraordinati, è effettuata con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti dagli Enti e/o Autorità competenti.
- 5.4** Eventuali modifiche di lieve entità delle perimetrazioni del territorio riportate negli elaborati grafici costitutivi del presente RU, determinate dall'acquisizione di cartografie più aggiornate o di maggior dettaglio, ovvero dalla rilevazione diretta e documentata della presenza di elementi fisici di suddivisione del territorio quali tracciati viari, sentieri, fossati, recinzioni e altri manufatti, sono acquisite senza che ciò costituisca variante urbanistica, con le procedure di cui al precedente comma 2.

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 6 - Parametri urbanistici e edilizi

- 6.1** Il Regolamento Urbanistico acquisisce i parametri urbanistici e edilizi così come definiti dal DPGR n. 64/R del 11/11/2013, *Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005. n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*. Il presente articolo ne riporta i contenuti limitatamente ai parametri espressamente citati nelle presenti norme. Per le definizioni non riportate si rimanda ai contenuti del DPGR citato.
- 6.2** Si definisce **Superficie territoriale (St)** la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
- 6.3** Si definisce **Superficie fondiaria (Sf)** la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
- 6.4** Si definisce **Indice di fabbricabilità fondiario (If)** il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- 6.5** Si definisce **Superficie Utile Lorda (SUL)** la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo punto 6.5.1 e con l'esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 6.5.2, 6.5.3, 6.5.4, 6.5.5 e 6.5.6.
- 6.5.1 Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
- gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi punti 6.5.2, 6.5.3, 6.5.4, 6.5.5 e 6.5.6.
- 6.5.2 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - le terrazze prive di copertura;

- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

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

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

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

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

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

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

6.5.6 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì escluse ulteriori subarticolazioni delle fattispecie di cui ai precedenti punti esclusivamente ove espressamente previste del Regolamento edilizio.

6.6 Si definisce **Superficie coperta (Sc)** la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (S_c) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

6.7 Si definisce **Rapporto di copertura (R_c)** la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (S_c) massima ammissibile e la superficie fondiaria (S_f).

6.8 Si definisce **altezza massima (H_{max})** dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

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

6.9 Si definisce **altezza interna netta (H_{in})** di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (H_{in}) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (H_{in}) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 23, comma 1, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (H_{in}):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- 6.10** Si definisce **Volume (V)** dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
- 6.11** Si definisce **Superficie permeabile (Spp)** di pertinenza di un edificio la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
 - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.
- 6.12** Si definisce **Rapporto di permeabilità (Rp)** la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

Art. 7 - Categorie di intervento

- 7.1** Il RU, ai fini dell'attuazione delle previsioni sul patrimonio edilizio esistente, e in riferimento alle vigenti norme statali e regionali, articola le tipologie di intervento ammissibili come specificato nei seguenti commi.
- 7.2** Manutenzione Edilizia - ME:
comprende interventi riconducibili alle categorie della *manutenzione ordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. a), della L.R. 03.01.2005 n. 1 e della *manutenzione straordinaria*, di cui all'art. 79, c.2, lett. b), della L.R. 03.01.2005 n. 1.
- 7.3** Restauro e risanamento conservativo - RE:
comprende gli interventi di cui all'art. 79, c.2, lett. c), della L.R. 03.01.2005 n. 1, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
- 7.4** Ristrutturazione edilizia - R1:
comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, limitatamente alle opere che, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e senza incrementi dei volumi o delle superfici, comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare la sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 7.5** Ristrutturazione edilizia - R2:
comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1 che, oltre alle opere di cui al precedente comma 4, prevedano la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

7.6 Ristrutturazione edilizia - R3:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano incrementi della SUL, mediante inserimento di nuovi solai e/o altre modifiche interne, senza variazione del volume e della sagoma dell'edificio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

7.7 Ristrutturazione edilizia - R4:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

7.8 Ristrutturazione edilizia - R5:

comprende gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 79, c.2, lett. d), della L.R. 03.01.2005 n. 1, che prevedano l'addizione volumetrica di nuovi elementi funzionali agli edifici esistenti, senza configurare nuovi organismi edilizi.

7.9 Sostituzione edilizia - SE:

comprende gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili a interventi di tipo R2 di cui al precedente comma 5, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, che non comportino comunque alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

8.1 Il RU, individua le seguenti destinazioni d'uso, intese quali l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo prevalenti di un bene, con riferimento all'elenco di categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05:

- a) *Residenziale*: comprende le civili abitazioni e i relativi accessori
- b) *Produttiva e artigianale*: comprende le attività manifatturiere per la produzione di beni. Il RU definisce quali *piccole attività artigianali di servizio alla residenza* quelle attività svolte in locali di superficie non superiore a mq 300 e che non necessitino di specifiche autorizzazioni in merito alla prevenzione incendi, alle emissioni significative in atmosfera, allo smaltimento di acque reflue industriali.
- c) *Commerciale*: comprende le attività di commercio al dettaglio, distinte in:
 - *esercizi di vicinato*, aventi superficie di vendita non superiore a mq 300;
 - *medie strutture di vendita*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 300 e mq 1500;
 - *grandi strutture di vendita*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1500;
- d) *Turistico-ricettiva*: comprende le attività di cui all'art. 24 del *Testo unico coordinato* delle leggi regionali 42/2000 e 14/2005:
 - *alberghi*;
 - *residenze turistico-alberghiere*;
 - *campeggi*;
 - *villaggi turistici*;
 - *aree di sosta*;
 - *parchi di vacanza*.
- e) *Direzionale*: comprende banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali.
- f) *Di servizio*: comprende i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura e i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico.
- g) *Commerciale all'ingrosso e depositi*: comprende le attività di cui all'art. 4, lettera a), del D.Lgs. 31/03/1998, n.114 e i locali e le aree adibiti esclusivamente al deposito di merci e materiali.
- h) *Agricola e funzioni connesse*: comprende le attività, esercitate dall'imprenditore agricolo, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'acquicoltura, all'allevamento di animali e le funzioni ad esse connesse, vale a dire quelle funzioni, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente

dall'attività agricola esercitata, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e l'agriturismo.

CAPO III – ATTUAZIONE DEL RU

Art. 9 - Strumenti di attuazione del RU

9.1 Il RU si attua mediante:

- Piano attuativo (PA)
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale (PAPMAA)
- Intervento diretto

Art. 10 - Piani attuativi

10.1 I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio comunale. Il RU individua puntualmente gli ambiti urbani e territoriali nei quali è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo preventivo.

10.2 Le tipologie di Piano Attuativo previste dal presente RU sono le seguenti:

- Piani di lottizzazione (PL), di cui all'art. 70 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui all'art. 71 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (PR), di cui all'art. 73 della L.R. 03.01.2005 n. 1;

Art. 11 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)

11.1 L'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) è obbligatoria ai fini del conseguimento dei titoli abilitativi relativamente alle seguenti azioni di trasformazione, ricadenti all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, ove espressamente consentite e fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme:

- realizzazione di nuovi edifici rurali;
- trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito.
- Ampliamenti volumetrici di edifici a destinazione abitativa esistenti eccedenti mc 100.
- Ampliamenti volumetrici di annessi agricoli esistenti eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti mc 300.
- mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dal PTC.

11.2 Il RU, relativamente ai criteri per la redazione, la definizione dei contenuti e la gestione dei PAPMAA, acquisisce le disposizioni di cui all'art.115 del documento di Piano del PS, fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme.

11.3 Il PAPMAA contiene, oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme, l'indicazione e la descrizione specifica delle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale e paesistica previste, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme e comunque in coerenza con i contenuti statuari e strategici del PS vigente.

11.4 Il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo:

- qualora si preveda la realizzazione di volumetrie superiori a mc 600, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie;
- qualora sia esplicitamente previsto dalle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme.

11.5 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), o comunque suscettibili di avere incidenza su di essi, devono effettuare un apposito *Studio di incidenza*, ai sensi dell'art. 15, c. 2 della L.R. 06.04.2000 n. 56, come modificato dall'art. 195 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e secondo le disposizioni contenute nella *Relazione d'incidenza del*

Piano Strutturale sui SIR (contenuta in allegato alla *Relazione di Sintesi* di corredo alla documentazione del PS), che attesti la compatibilità con le strategie di tutela e conservazione indicate dal PS, quantifichi la reale incidenza sugli indicatori e individui le appropriate misure di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente al progetto.

Art. 12 - Interventi diretti

- 12.1** In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo ovvero non si prefiguri l'obbligo del ricorso alla redazione di un PAPMAA, l'attuazione degli interventi è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto, previo rilascio dei titoli abilitativi comunali previsti: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e Permesso di costruire. Gli interventi diretti possono essere attuati da operatori pubblici o privati, aventi comunque titolo sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, alle condizioni previste da leggi e regolamenti in vigore.
- 12.2** Il RU, relativamente agli Interventi Edilizi Diretti, individua i casi specifici ove il rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente comma 1 è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione o atto d'obbligo unilaterale con il Comune.

CAPO IV – TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA E CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 13 - Risorse essenziali

13.1 Il RU assume dal PS la definizione delle *risorse essenziali* quali beni comuni del territorio comunale, che costituiscono patrimonio della collettività e che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale:

- aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- città e sistemi degli insediamenti;
- paesaggio e documenti della cultura;
- sistemi infrastrutturali e tecnologici.

13.2 Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle risorse essenziali costituisce riferimento imprescindibile nell'attuazione delle previsioni contenute nel presente RU, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. Le modalità e le limitazioni relative all'utilizzo delle risorse essenziali sono disciplinate dallo *Statuto del territorio* del PS (Parte II - *La componente statutaria*, artt. da 34 a 113) e dalle ulteriori disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

Art. 14 - Invarianti strutturali

14.1 Il RU assume la definizione delle *Invarianti strutturali* individuate dal PS in relazione alle diverse tipologie delle risorse del territorio (tra parentesi è richiamato l'articolo di riferimento del Documento di Piano del PS):

Insedimenti urbani:

- Tessuti storici (rif. art. 38)
- Aree della ex-miniera (rif. art. 39)
- Parco urbano (rif. art. 40)
- Beni e istituzioni culturali e sociali, manifestazioni tradizionali (rif. art. 41)

Territorio rurale:

- Tessitura agraria a maglia fitta o media (rif. art. 42)
- Ambiti di pertinenza storico-paesistica ed ambientale di fiumi, torrenti, fossi e corsi d'acqua (rif. art. 43)
- Arredi vegetazionali come allineamenti arborei di pregio, siepi vive. Muretti di contenimento della terra e recinzioni in pietra murata a secco (rif. art. 44)
- Tratti di percorsi panoramici e punti visuali emergenti (rif. art. 45)
- Beni storico-architettonici e loro aree di pertinenza (rif. art. 47)
- Aree di notevole interesse pubblico (rif. art. 44)

Infrastrutture per la mobilità:

- Tracciati viari fondativi persistenti e modificati (rif. art. 48)
- Viabilità minore: tracciati e viottoli campestri e montani, correlati alla particolare conformazione geomorfologica del territorio (rif. art. 49)

Emergenze naturali e biodiversità:

- SIR - Siti di importanza regionale (rif. art. 51)
- Aree boscate. Aree boscate della vetta del Monte Amiata e aree prevalentemente boscate delle faggete e dei castagni. (rif. art. 52)
- Pascoli e arbusteti dei crinali principali. Emergenze orografiche e poggi (rif. art. 53)
- Formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi (rif. art. 54)
- Geotopo dei calanchi. Balze e impluvi (rif. art. 55)
- Rocce affioranti, costoni rocciosi (rif. art. 56)

14.2 Il RU, in applicazione dei contenuti statuari del PS, acquisisce i criteri di utilizzo e i limiti alla trasformabilità definiti per ciascuna invariante agli articoli del Documento di Piano del PS citati nel precedente comma 1. Tutte le attività di trasformazione sono subordinate al rispetto delle *prestazioni non negoziabili* ivi contenute e dovranno comunque assicurare il miglioramento o

al più il mantenimento dei livelli prestazionali esistenti relativamente a ciascuna delle invariati eventualmente interessate.

14.3 Tutti gli interventi ricadenti all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR) presenti nel territorio del Comune di Abbadia San Salvatore, fatto salvo l'obbligo di redazione di apposita *Valutazione di Incidenza* nei casi previsti dalle vigenti normative, sono necessariamente coerenti con le *Misure di Conservazione* definite per ciascun SIR e riportate nella *Relazione d'incidenza del PS sui SIR*, contenuta nella *Relazione di sintesi della valutazione integrata del PS*. I PAPMAA che prevedono interventi all'interno dei Siti di Interesse Regionale (SIR), o comunque suscettibili di avere incidenza su di essi, perseguono il raggiungimento della massima compatibilità paesistica e ambientale, attraverso la verifica di compatibilità con le strategie di tutela e conservazione indicate dal PS, la quantificazione reale delle potenziali incidenze sugli indicatori e l'individuazione di appropriate misure di miglioramento ambientale da mettere in atto contestualmente al progetto. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del SIR, il RU recepisce le disposizioni del relativo Piano di Gestione, ove approvato.

Art. 15 - Fattibilità degli interventi

15.1 Le disposizioni contenute nella *Relazione geologica di fattibilità* definiscono le condizioni per le trasformazioni previste dal presente RU in ragione della pericolosità geomorfologica e idraulica, della vulnerabilità degli acquiferi e della pericolosità sismica. Le condizioni di fattibilità e le eventuali indagini da eseguire ivi definite hanno valore prescrittivo ai fini della valida formazione dei titoli abilitativi, anche ove non espressamente richiamate dalla disciplina di cui alle presenti norme.

Art. 16 - Qualità visiva del paesaggio

16.1 Il RU, in applicazione dell'art. 129 delle NTA del PS, al fine di tutelare e valorizzare le relazioni percettive e la qualità visiva del paesaggio, individua specifici *tracciati di riferimento* per le verifiche di cui al successivo comma 2, così come riportato nelle Tavola da V1.

16.2 Tutte le istanze relative a interventi in ambiti localizzati in relazione visiva con i tracciati di cui al precedente comma 1, che prevedano la realizzazione di nuove volumetrie attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, sono corredate da specifici elaborati atti a verificare l'impatto delle nuove costruzioni in termini di corretto inserimento paesistico e di equilibrio con i contesti circostanti. Tali elaborati dovranno necessariamente contenere:

- Documentazione fotografica corredata da cartografie ove siano indicati i punti di ripresa. Le riprese, da effettuarsi dai tracciati di cui al comma 1, dovranno esaurientemente rappresentare lo stato di fatto dell'ambito oggetto dell'intervento, sia in relazione al contesto immediato che alle principali vedute di insieme.
- Fotosimulazioni che rappresentino esaurientemente lo stato dei luoghi a progetto compiuto, da realizzarsi sulla base delle riprese contenute nella documentazione di cui al punto precedente.

16.3 Tutti gli interventi di cui al precedente comma 2 dovranno contestualmente prevedere specifici interventi di adeguamento in relazione all'eventuale presenza dei seguenti elementi, detrattori della qualità visiva del paesaggio:

- coperture e/o altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto.

16.4 Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle istanze di cui al comma 2 è subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

16.5 Le istanze relative a interventi che prevedano la realizzazione di nuove volumetrie attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, localizzati in ambiti che non risultino

in relazione visiva con i tracciati di cui al precedente comma 1, dovranno esplicitamente dichiarare tale stato di fatto nella Relazione descrittiva di corredo alle istanze stesse.

CAPO V – ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

Art. 17 - Valutazione ambientale strategica (VAS)

17.1 Il presente RU è soggetto a *Valutazione Ambientale Strategica (VAS)* di cui alla L.R. 10/2010, a seguito delle conclusioni del provvedimento di *verifica di assoggettabilità* di cui all'art. 22 della L.R. citata. L'attività di valutazione di cui al presente comma è preordinata a garantire che gli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del presente RU siano presi in considerazione durante il processo di elaborazione e prima della sua definitiva approvazione.

17.2 L'attività di VAS di cui al precedente comma è documentata nel *Rapporto ambientale* di cui all'art. 24 della L.R. 10/2010. Tale Rapporto costituisce parte integrante della documentazione del presente RU.

Art. 18 - Monitoraggio degli effetti

18.1 Il presente RU è sottoposto ad attività di *monitoraggio degli effetti* ai sensi dell'art. 13 della L.R. 1/05.

18.2 L'attività di monitoraggio di cui al comma 1:

- assicura il controllo degli eventuali impatti significativi sul territorio, sull'ambiente, sulle componenti sociali ed economiche e sulla salute umana, derivanti dall'attuazione delle trasformazioni previste dal presente RU;
- verifica il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati in sede di valutazione, al fine di individuare tempestivamente potenziali impatti negativi imprevisti e di adottare le opportune misure correttive.

18.3 L'attività di monitoraggio di cui al comma 1 è effettuata dall'Amministrazione comunale in applicazione delle disposizioni contenute nella *Relazione di sintesi della Valutazione Integrata* di cui all'art. 2.

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I - DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 19 - Articolazione del territorio rurale

19.1 Il RU individua come territorio rurale quella parte di territorio comunale esterno al perimetro dei Centri abitati, come riportato nelle Tavole R1 – *Disciplina del territorio rurale*.

19.2 Il RU articola il territorio rurale nelle seguenti zone:

- Zone a prevalente naturalità
- Zone a esclusiva funzione agricola
- Zone a prevalente funzione agricola

19.3 Il RU classifica come *Zone a prevalente naturalità* gli ambiti costituiti prevalentemente da elementi naturali o seminaturali quali:

- boschi, macchie e arbusteti;
- formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi;
- aree calanchive, formazioni rocciose;
- aree a pascolo naturale;
- coltivi abbandonati;
- impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali.

Il RU individua, all'interno delle Zone a prevalente naturalità, le seguenti sottozone:

- Zone prevalentemente boscate della montagna: le aree prevalentemente boscate localizzate nel *Sistema della Montagna* di cui alla Parte IV, Titolo IV, Sez. I del *Documento di Piano* del PS;
- Zone collinari prevalentemente boscate: le aree prevalentemente boscate localizzate all'interno del *Sistema delle Aree miste di carattere agro-silvo-pastorale* di cui alla Parte IV, Titolo IV, Sez. II del *Documento di Piano* del PS e del *Sistema delle Aree agricole storiche* di cui alla Parte IV, Titolo IV, Sez. III del *Documento di Piano* del PS;
- Zone di pertinenza ambientale: le aree a prevalente caratterizzazione naturale, comprendenti e circostanti i corsi d'acqua e disposte a rete continua, riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale e naturale.
- Aree di pertinenza paesistica: le aree a prevalente caratterizzazione naturale, localizzate in contiguità dell'area della ex miniera, del nucleo abitato di Esassetta e dell'area produttiva della Val di Paglia, che costituiscono ambiti di tutela paesistica e ambientale di tali insediamenti, come riportato nelle Tavole U1.1, *Disciplina delle UTOE, Area urbana* e U2, *Disciplina delle UTOE, Area produttiva della Val di Paglia*.

19.4 Il RU classifica come *Zone a esclusiva funzione agricola*, di cui all'art. 40 della L.R. 1/2005, le seguenti sottozone:

- Zone agricole della montagna: le aree produttive agricole localizzate all'interno del *Sottosistema territoriale A3 delle Aree agricole montane di Biagella*, di cui all'art. 82 del *Documento di Piano* del PS;
- Zone agricole collinari: le aree produttive agricole localizzate prevalentemente all'interno del *Sottosistema delle Aree agricole collinari storiche e di valore paesaggistico e ambientale del Puntone*, di cui all'art. 89 del *Documento di Piano* del PS;
- Zone agricole di valore storico-paesistico: le aree produttive agricole localizzate all'interno del *Sottosistema delle Aree agricole collinari "storiche" di Pizzicaiola e de Le Vigne*, di cui all'art. 88 del *Documento di Piano* del PS;
- Zone miste di carattere agro-silvo-pastorale: le aree collinari, di carattere misto, caratterizzate dall'alternanza di aree agricole, aree a pascolo e aree boscate a macchia mediterranea, localizzate all'interno del *Sottosistema delle Aree a pascolo e macchia mediterranea del Vascio e Casella*, di cui all'art. 85 del *Documento di Piano* del PS e del *Sottosistema delle Aree agricole di recupero ambientale del Pagliola*, di cui all'art. 86 del *Documento di Piano* del PS;

19.5 Il RU classifica come *Zone a prevalente funzione agricola*, di cui all'art. 40 della L.R. 1/2005:

- Sistema degli insediamenti: gli ambiti costituiti dai manufatti edilizi e dalle relative aree di pertinenza presenti in territorio rurale e individuati dal RU, come riportato nella Tav. R1, *Disciplina del territorio rurale*;
- Aree agricole di franagia: le aree agricole localizzate nell'area periurbana di Abbadia San Salvatore e contigue al centro abitato, costituite da terreni agricoli correlati ambientalmente e funzionalmente con il tessuto urbano, come riportato nelle Tavole U1.1 e U1.2, *Disciplina delle UTOE, Area urbana*.

Art. 20 - Condizioni generali di intervento

20.1 Definizione degli interventi

Il RU definisce quali interventi sul territorio rurale, in relazione ai contestuali adempimenti previsti dal presente RU riguardo alla messa in atto di specifiche azioni di tutela, adeguamento e miglioramento dei valori paesistici e ambientali, le seguenti attività:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi che comportino, a prescindere dalla natura delle opere, la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- interventi che, anche in assenza di opere edilizie, siano suscettibili di apportare modifiche di qualsivoglia misura agli elementi di invarianza di cui al Titolo I, *Lo Statuto del territorio*, del *Documento di Piano* del PS;
- interventi che, anche in assenza di opere edilizie, siano suscettibili di apportare modifiche alla morfologia dei suoli;
- interventi che prevedano il nuovo impianto di colture a carattere permanente.

20.2 Elementi di invarianza del territorio rurale

Tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale sono subordinate al rispetto delle *prestazioni non negoziabili* definite dal Titolo I, *Lo Statuto del territorio*, del *Documento di Piano* del PS relativamente a ciascuna invariante strutturale.

Al fine di valorizzare gli elementi di invarianza e di migliorarne gli standard qualitativi, tutte le attività di trasformazione previste all'interno del territorio rurale sono subordinate all'attuazione di specifiche *azioni di miglioramento paesistico e ambientale*.

Tutte le istanze di trasformazione che prevedano modifiche dello stato dei suoli saranno corredate da documentazione cartografica e fotografica, relativamente agli ambiti oggetto di intervento, che descriva adeguatamente:

- l'uso del suolo attuale, specificando i tipi di coltura praticata;
- il disegno e le caratteristiche della maglia agraria esistente;
- la tipologia, la consistenza e lo stato di conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie esistenti;
- le caratteristiche tecniche delle scoline esistenti (specificando il volume, la sezione, la profondità, la pendenza e la scarpa);
- le caratteristiche (dimensioni, materiali di finitura) della viabilità esistente, sia perimetrale che interna all'area in oggetto;
- la presenza di arredi vegetazionali quali siepi, alberature o qualsiasi altra tipologia vegetazionale esistente, perimetrale o interna rispetto all'area in oggetto, specificando genere e specie delle piante presenti;
- la tipologia e la consistenza degli eventuali spazi naturali o seminaturali presenti (aree boscate, formazioni riparie e vegetazione arborea lungo gli impluvi, macchie e arbusteti, aree calanchive, aree a pascolo naturale, coltivi abbandonati, impianti per arboricoltura da legno e altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche).

Inoltre dovranno essere adeguatamente descritti tutti quegli interventi suscettibili di apportare modifiche agli elementi di invarianza rilevati; tali interventi dovranno comunque assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali esistenti relativamente a ciascuna delle invarianti interessate.

20.3 Conduzione delle attività agricole

In tutto il territorio rurale, la conduzione delle attività agricole è subordinata al rispetto delle buone pratiche agricole, così come stabilito dalle vigenti normative in materia. Le direttive di cui alla Parte V, Capo I, Sez. II del *Documento di Piano* del PS (*Direttive sulla buona condotta dei suoli*, artt. da 118 a 122) rivestono valore di indirizzo e, pur non essendo vincolanti, sono da considerarsi indicative per il raggiungimento di un ottimale risultato tecnico-ambientale. I PAPMAA che comportino modifiche della maglia agraria devono contenere il rilievo dello stato attuale, una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante esistente e una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione relativamente alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

20.4 Patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale, quale che sia la sua destinazione d'uso, sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente previsti dalle presenti norme. Tutti gli interventi saranno finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici dei manufatti oggetto degli interventi.

20.5 Costruzione di nuovi edifici rurali

Il RU, relativamente alle condizioni per la costruzione di nuovi edifici rurali di cui all'art. 41 della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisisce le disposizioni di cui all'art. 117 del *Documento di Piano* del PS.

La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente ove espressamente prevista dalle presenti norme, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi contenute.

20.6 Interventi di adeguamento paesistico e ambientale

Il RU definisce i seguenti interventi di adeguamento paesistico e ambientale, da eseguirsi contestualmente agli interventi ammissibili all'interno del *Sistema degli insediamenti* secondo le disposizioni di cui al successivo Capo IV, funzionali alla soluzione delle situazioni di incongruenza e/o inadeguatezza presenti nel territorio rurale:

- a) eliminazione di coperture e altri elementi realizzati in fibro-cemento;
- b) verifica e eventuale adeguamento degli impianti di smaltimento dei reflui;
- c) eliminazione di volumi precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici, ecc.);
- d) soluzione di tutte le situazioni riconducibili alla categoria del non-finito;
- e) intonacatura e/o tinteggiatura di volumi edilizi realizzati con materiali non espressamente destinati per un utilizzo faccia a vista, ivi compresi gli elementi realizzati in c.a.
- f) tinteggiatura di pareti rivestite con intonaco cementizio;
- g) verniciatura di infissi e altri elementi metallici o loro sostituzione con elementi in legno;
- h) ripristino di spazi incongruamente utilizzati quali depositi di materiali a cielo aperto;
- i) eliminazione di tutte le recinzioni metalliche o loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone;
- j) realizzazione di schermature vegetali costituite da essenze autoctone;
- k) riduzione del grado di impermeabilizzazione degli spazi scoperti;
- l) riduzione dell'illuminazione esterna attraverso l'utilizzo di corpi luminosi a basso consumo con orientamento verso terra.

20.7 Mutamento della destinazione d'uso agricola

Gli interventi che prevedano il cambio della destinazione rurale sono consentiti previa presentazione di un progetto organico di sistemazione esteso all'intero insediamento, ovvero a una porzione individuabile dell'area di pertinenza, prevedendone la completa deruralizzazione. Nel caso di interventi che prevedano la deruralizzazione di manufatti ubicati all'esterno del *Sistema degli insediamenti*, il progetto organico di sistemazione dovrà riferirsi a un'area di pertinenza, opportunamente individuata, non inferiore a mq. 2.500 in via ordinaria. Una superficie inferiore a mq. 2.500 sarà consentita in casi eccezionali, dietro parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

E' consentita esclusivamente la destinazione d'uso residenziale. E' consentito destinare a tale funzione le volumetrie per le quali sia possibile attestare l'uso abitativo. Qualora tali manufatti

siano costituiti da ruderi, gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo di Recupero.

La destinazione residenziale è inoltre consentita, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.

E' consentito il recupero dei volumi non abitativi, con esclusione dei manufatti realizzati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 64/95, anche con interventi di tipo R4 o SE, da destinarsi a funzioni pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, ecc.) fino ad un massimo del 30% del volume a destinazione residenziale riferito all'intero insediamento. I volumi eventualmente eccedenti tale rapporto dovranno essere necessariamente demoliti e non potranno in alcun modo essere ricostituiti.

Art. 21 - Attrezzature e infrastrutture di interesse pubblico in territorio rurale

21.1 Il RU individua le seguenti attrezzature di interesse pubblico esistenti in territorio rurale:

- Depuratore;
- Centro provinciale di manutenzione stradale;
- Discarica di Poggio alla Billa;

All'interno di tali ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di iniziativa pubblica funzionali al mantenimento e/o al potenziamento delle funzioni in atto, in coerenza con la disciplina di cui alle presenti norme.

21.2 All'interno del Territorio rurale sono consentiti, fatte salve le disposizioni contenute nel Titolo II delle presenti norme, interventi di manutenzione, ristrutturazione e potenziamento rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali degli impianti e/o dei servizi relativi alle reti infrastrutturali. Gli interventi ove sia prevista l'occupazione di nuovo suolo sono riservati in via primaria all'Amm. Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

Art. 22 - Aree per attività estrattive

22.1 Il RU recepisce le aree per attività estrattive di cui al PAERP, come riportato nella Tav. R1, *Disciplina del territorio rurale*:

- Il Moro (cod. 901 I 4);
- La Piaggia (cod. 901 II 4);

22.2 In ragione delle caratteristiche delle aree di cui al precedente comma 1, localizzate in ambiti di elevato valore paesistico e ambientale, il rilascio delle Autorizzazioni alla coltivazione è subordinato all'approvazione di una apposita Variante al presente RU, che dovrà definire adeguate prescrizioni ed indirizzi per l'attività di coltivazione e di risistemazione delle aree in oggetto, coerentemente con i contenuti e le disposizioni di cui al PAERP, sulla base degli esiti di specifica VAS finalizzata alla verifica dei potenziali impatti negativi sul territorio e alla definizione delle opportune opere di mitigazione e/o compensazione da attuare in relazione alle fragilità individuate in sede di valutazione.

Art. 23 - Aree da sottoporre a bonifica

23.1 Il RU recepisce le aree da sottoporre a bonifica di cui al Piano provinciale di bonifica delle aree inquinate, come riportato nella Tav. V1, *Carta dei vincoli e delle prescrizioni*:

- Miniera di Abbadia San Salvatore (Cod. SI005): nell'area è vigente il *Progetto esecutivo di bonifica della miniera*, in fase di attuazione. La realizzazione degli interventi ammessi dal presente RU nell'area è subordinata alla preventiva attuazione delle necessarie opere di bonifica delle aree, coerentemente con le disposizioni e prescrizioni di cui al *Progetto esecutivo* citato.
- Pietre Grosse (Cod. SI014): nell'area sono previsti interventi di messa in sicurezza permanente e di ripristino ambientale, di competenza dell'Amministrazione comunale, coerentemente con le disposizioni di cui al Piano provinciale citato.

Art. 24 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni

24.1 Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi in Territorio rurale, ove consentito dalla disciplina di cui al presente Capo, siano essi derivati da interventi di nuova costruzione, ovvero di sostituzione edilizia, sono subordinati al rispetto delle disposizioni, specifiche per ciascuna tipologia edilizia, di cui ai successivi commi del presente articolo. Gli interventi saranno improntati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri presenti all'interno dell'insediamento oggetto delle trasformazioni.

24.2 Nuovi edifici ad uso abitativo

La localizzazione e la consistenza volumetrica delle nuove costruzioni dovrà rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici preesistenti identificabili come 'principali', sia in rapporto alla viabilità di accesso che ai principali punti di vista. Gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni saranno da ricercarsi in coerenza con modelli storicamente consolidati (a corte, a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, ecc.).

I nuovi edifici saranno costituiti da volumetrie compatte, presentando soluzioni planivolumetriche improntate alla massima semplicità, con copertura continua a capanna o a padiglione, realizzate con materiali e finiture riferibili alla tradizione. Sono consentite soluzioni più articolate, ottenute tramite la composizione di volumi semplici, ove ne sia dimostrata la maggiore congruenza in termini di corretto inserimento paesistico, da valutarsi in sede di Commissione comunale per il paesaggio, in relazione ai caratteri presenti all'interno dell'insediamento oggetto degli interventi.

Il disegno dei prospetti sarà improntato alla massima integrazione con il contesto, in relazione ai caratteri tipologici e architettonici, alle forme e dimensioni delle aperture, all'uso dei materiali nelle finiture esterne. Sono da evitarsi aperture ad arco e il ricorso ad elementi decorativi in laterizio, fatti salvi i casi in cui se ne rilevi la presenza storicizzata all'interno dell'insediamento, prediligendo l'utilizzo di semplici cornici e elementi marcapiano realizzati in pietra locale. Non è consentito l'utilizzo di elementi realizzati in cemento armato a vista.

Non è consentita la realizzazione di balconi, sporgenze, aggetti e articolazioni che interrompano la continuità delle facciate.

La superficie utile delle singole unità abitative non potrà superare i mq 110.

Tutti gli interventi dovranno necessariamente prevedere soluzioni impiantistiche che favoriscano il risparmio delle risorse e la sostenibilità ambientale, attraverso la realizzazione di impianti per il recupero e lo stoccaggio delle acque meteoriche e di adeguati sistemi di trattamento dei reflui, da realizzarsi secondo le disposizioni regionali vigenti in materia, prediligendo, ove possibile, il ricorso alle tecniche della fitodepurazione.

Soluzioni differenti da quelle previste nel presente comma, anche non di tipo tradizionale, potranno essere autorizzate in presenza di proposte di riconosciuto pregio progettuale e di corretto inserimento ambientale, da valutarsi in sede di Commissione comunale per il paesaggio.

24.3 Nuovi annessi agricoli

I nuovi annessi agricoli dovranno rispettare i criteri localizzativi definiti nel comma precedente. Nel caso di annessi agricoli ove sia prevista la presenza continuativa di persone, fatte salve le esigenze produttive e funzionali, questi dovranno rispettare gli stessi requisiti esposti al comma precedente.

Nel caso di annessi agricoli nei quali non sia prevista la presenza continuativa di persone, di medie o grandi dimensioni, quali locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, stalle, rimesse per mezzi e macchinari, ecc. saranno da prediligersi localizzazioni il più possibile defilate in relazione ai punti di vista principali, sfruttando la eventuale presenza di colture, filari di alberi, siepi o arbusteti, ovvero ricorrendo alla realizzazione di opportune schermature vegetali di nuovo impianto, costituite da essenze locali, quali filari, siepi, pergolati, piante rampicanti, ecc.

I manufatti, a pianta rettangolare e coperti a capanna con manto di copertura in laterizio, ovvero in tavolato trattato ricoperto con tessere di guaina di colore verde o rosso mattone, saranno realizzati ricorrendo a soluzioni orientate alla leggerezza, flessibilità, facilità di rimozione e possibilità di riuso delle componenti costruttive. Saranno da prediligersi soluzioni realizzate in legno, sia per gli elementi strutturali che per i tamponamenti. In caso di ricorso a strutture in acciaio o in cemento armato, queste, ove risultino anche parzialmente prive di tamponamenti, saranno tinteggiate ricorrendo a coloriture che ne riducano al massimo l'impatto visivo. Sono escluse soluzioni di facciata che mettano in evidenza lo scheletro strutturale. Tamponamenti o elementi verticali realizzati con materiali diversi dal legno saranno necessariamente intonacati e/o tinteggiati con colori riconducibili alla tradizione.

Gli annessi agricoli di dimensioni inferiori ai mc 100 saranno necessariamente realizzati con tecniche e materiali riconducibili alla tradizione.

Soluzioni differenti da quelle previste nel presente comma, motivate da specifiche esigenze produttive e funzionali, potranno essere autorizzate previo parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

24.4 Manufatti precari

I manufatti precari, fatti salvi i casi specifici previsti nelle presenti norme, dovranno avere una SUL massima di mq 20 e un'altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2,10, saranno necessariamente realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e non potranno disporre di allacci impiantistici ad eccezione di quello elettrico. L'installazione di tali manufatti non dovrà comportare alcuna modifica della morfologia dei suoli. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza, prediligendo il posizionamento contiguo a muri di sostegno, alla base delle scarpate e dei pendii, al limitare dei fondi coltivati o di aree boscate. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività ammesse;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- l'impegno alla rimozione dei manufatti al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

In relazione all'installazione da parte di imprenditori agricoli di manufatti precari, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, il RU acquisisce le disposizioni di cui agli artt. 117.05 e 117.06 del *Documento di Piano* del PS.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è consentita esclusivamente ove espressamente prevista dalle presenti norme, nel rispetto delle condizioni e limitazioni ivi contenute.

24.5 Piscine

La realizzazione di piscine è consentita esclusivamente all'interno del *Sistema degli insediamenti*. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine nei seguenti casi:

- L'area di intervento è ricompresa all'interno di zone classificate a pericolosità G4 o I4.
- All'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento è già presente una piscina.

Le piscine di nuova realizzazione dovranno rispettare le seguenti disposizioni:

- La superficie dello specchio d'acqua non deve essere superiore a mq. 72.
- I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare, almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto a cm. 120. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'insediamento. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere preferibilmente di colore verde scuro.

- L'area circostante la piscina dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e opportunamente schermata con arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona.

Art. 25 - Interventi sulla viabilità in territorio rurale

- 25.1** La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali previste in ragione della sua appartenenza alle categorie stabilite dal vigente Codice della strada. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.
- 25.2** La realizzazione di nuovi tratti di viabilità vicinale e poderale è limitata ai casi comprovati di reale necessità. In ogni caso, saranno da valutarsi prioritariamente soluzioni che prevedano l'adeguamento di eventuali tracciati e sentieri esistenti e/o il ripristino di tratti di viabilità storica non più esistenti, sulla base di studi storici documentati. Le istanze per la realizzazione di tali interventi sono corredate da specifici elaborati atti a verificare il corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.
- 25.3** Il RU individua *tracciati storici*, riportati nelle Tav. R1, *Disciplina del territorio rurale*. In tali tracciati dovranno essere assicurati:
- l'intangibilità dei tracciati, in particolare dei caratteri planoaltimetrici generali, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica, limitando ai casi di comprovata necessità parziali interventi di variazione della sede stradale, nel rispetto dell'altimetria e della conformazione dei suoli.
 - la libera percorribilità dei tracciati ovvero la garanzia della fruizione pubblica pedonale e ciclabile;
 - il mantenimento delle opere di attraversamento, di raccolta e convogliamento delle acque, di sistemazione e contenimento del terreno;
 - nelle strade vicinali, il mantenimento dei livelli di permeabilità del fondo stradale;
 - il mantenimento di alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi, limitatamente alle specie vegetali appartenenti alla tradizione locale.
- 25.4** Il RU recepisce i tracciati di valore storico-paesistico relativi all'antica 'Via Francigena', così come individuati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Tali tracciati, in gran parte già esistenti e, per brevi tratti, da ripristinare, sono oggetto di progetti organici di sistemazione finalizzati alla fruibilità pedonale, ciclabile ed equestre. Sono ammessi interventi di sistemazione e di ripristino, ivi compresa l'individuazione e realizzazione, di piccole aree di sosta attraverso l'installazione di strutture minime da realizzarsi in legno e/o in pietra, senza opere di fondazione e limitando al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione dei suoli. E' assolutamente vietato qualsiasi intervento di modifica dei tracciati esistenti o che possa in qualche modo ostacolare il ripristino dei tratti non più esistenti.

Art. 26 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

- 26.1** Nel territorio rurale la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita, nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle disposizioni e limitazioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente all'interno del *Sistema degli insediamenti*, limitatamente alle seguenti tipologie:
- impianti solari termici;
 - impianti fotovoltaici;
 - impianti eolici, nel rispetto delle prescrizioni, estese all'intero territorio comunale, di cui all'All. 1B alla Disciplina del PIT con valore di piano paesaggistico;
 - impianti idroelettrici di potenza nominale non superiore a 20 kW;

- impianti di produzione di energia elettrica da biomasse, nel rispetto delle prescrizioni, estese all'intero territorio comunale, di cui all'All. 1A alla Disciplina del PIT con valore di piano paesaggistico.
- 26.2** La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 è finalizzata all'autoconsumo. Tali impianti non potranno eccedere i 5 kW di potenza nominale per unità abitativa. La realizzazione di impianti di potenza superiore è consentita esclusivamente da parte di aziende agricole, dietro motivate e comprovate esigenze produttive, previa acquisizione preventiva dell'assenso e delle eventuali condizioni dettate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.
- 26.3** Negli insediamenti ove siano presenti *edifici di valore* di cui all'art. 38 delle presenti norme gli impianti di cui al comma 1, fatte salve le limitazioni di cui al precedente comma 2, non potranno eccedere i 20 kW riferiti all'intero insediamento. All'interno di tali insediamenti non è consentita l'installazione di impianti eolici.
- 26.4** Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto architettonico e paesistico e al contenimento dell'impatto visivo in relazione ai coni ottici principali.
- 26.5** Gli impianti solari termici e gli impianti fotovoltaici saranno realizzati completamente integrati o aderenti alle coperture di edifici esistenti, con esclusione degli edifici di valore di cui all'art. 38 delle presenti norme, prediligendo le coperture degli annessi agricoli o di altri manufatti che non si configurino come 'principali' all'interno dell'insediamento oggetto dell'intervento. Tali impianti dovranno essere necessariamente compresi all'interno della falda di copertura e non potranno in nessun caso superare la quota di colmo del tetto. E' consentita la realizzazione di impianti a terra esclusivamente nei casi ove non sia possibile o sufficiente l'installazione sulle coperture, ovvero in caso di comprovato vantaggio in termini di riduzione dell'impatto visivo. In ogni caso eventuali recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno e reti a maglia sciolta, con altezza non superiore a m 1,50.
- 26.6** Sugli edifici oggetto di interventi di cui al precedente comma 5 sono necessariamente attuati contestuali interventi finalizzati alla soluzione di eventuali situazioni di incongruenza riconducibili alle lettere a), d), e) e f) di cui all'art. 20.6 delle presenti norme.

CAPO II - DISCIPLINA DELLE ZONE A PREVALENTE NATURALITA'*Art. 27 - Norme comuni*

27.1 Nelle Zone a prevalente naturalità si applicano le disposizioni di cui alla *Legge forestale della Toscana* e al relativo *Regolamento forestale*.

27.2 Nelle Zone a prevalente naturalità sono consentite le seguenti attività, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 1:

- attività agricole e selvicolturali;
- allevamento con fini di tutela dell'assetto faunistico;
- attività escursionistiche, motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- acquacoltura e pesca sportiva, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 7/2005;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)

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

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interraste;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non siano altrimenti localizzabili e non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

27.3 Nelle Zone a prevalente naturalità è espressamente vietato:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali;
- l'apertura di nuove strade, eccettuate quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- la realizzazione di aree di parcheggio, salvo limitate aree perimetrali per uso di tempo libero;
- l'installazione di nuova segnaletica se non espressamente prevista da progetti organici legati alla sentieristica;

27.4 Le disposizioni di cui al presente articolo trovano applicazione in coerenza con la disciplina specifica di cui ai successivi articoli del presente Capo, relativa a ciascuna delle sottozone individuate dal presente RU.

Art. 28 - Zone boscate della montagna

28.1 All'interno delle Zone boscate della montagna, tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela e valorizzazione delle specie vegetali e faunistiche presenti, della copertura boschiva, della vegetazione arborea lungo gli impluvi, delle aree caratterizzate dalla presenza di rocce affioranti, costoni rocciosi e deposito di detrito vulcanico.

28.2 All'interno delle Zone boscate della montagna non sono ammessi nuovi impegni di suolo finalizzati all'avvio di colture diverse dalle specie forestali. Sui manufatti edilizi esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1. E' ammessa esclusivamente l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 24.4 delle presenti norme, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale, legati a attività selvicolturali, faunistico-venatorie o altre attività ammesse, a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi.

Art. 29 - Zone collinari prevalentemente boscate

29.1 All'interno delle Zone collinari prevalentemente boscate, tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela dei valori paesistici e ambientali presenti. E' consentito l'impegno di suoli finalizzati all'avvio di colture diverse dalle specie forestali, previa approvazione del PAPMAA e nel rispetto delle normative vigenti in materia forestale. Nel caso di interventi che interessino aree boscate, sarà da privilegiarsi il recupero di aree oggetto di interventi di forestazione di specie non autoctone; le aree da destinarsi al rimboschimento compensativo di cui all'art. 44 della L.R. 39/2000 saranno da localizzarsi necessariamente all'interno del sottosistema di appartenenza delle aree oggetto dell'intervento, privilegiando gli ambiti maggiormente fragili in relazione al rischio geomorfologico. Sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1. E' ammessa esclusivamente l'installazione di manufatti precari di cui all'art. 24.4 delle presenti norme, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale, legati a attività selvicolturali, faunistico-venatorie o altre attività ammesse, a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi.

Art. 30 - Zone di pertinenza ambientale

30.1 All'interno delle Zone di pertinenza ambientale, tutti gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela e alla valorizzazione degli ambienti acquatici, delle formazioni arboree di ripa e golena, delle superfici libere golenali. Non sono ammessi nuovi impegni di suolo a fini produttivi agricoli. I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone di pertinenza ambientale dovranno necessariamente assicurare:

- la tutela assoluta delle aree naturali o semi-naturali presenti;
- lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso l'individuazione di opportune aree ove attuare la cessazione delle coltivazioni e delle attività selvicolturali. In ogni caso andrà assicurata una fascia di almeno mt. 10 di spessore misurata a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua.

Sui manufatti edilizi esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1. Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 20.6 delle presenti norme. L'installazione di manufatti precari di cui all'art. 24.4 delle presenti norme, con esclusione delle serre temporanee o a copertura stagionale, è ammessa esclusivamente da parte di aziende agricole a seguito di motivate esigenze produttive, qualora sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'esterno delle Zone oggetto del presente articolo.

Art. 31 - Aree di pertinenza paesistica

31.1 Il RU individua le seguenti Aree di pertinenza paesistica:

- Area di pertinenza paesistica della ex miniera, localizzata all'interno dell'UTOE 1.3;
- Area di pertinenza paesistica di Esassetta, localizzata all'interno dell'UTOE 1.4;
- Area di pertinenza paesistica dell' Area produttiva della Val di Paglia, localizzata all'interno dell'UTOE 2.

31.2 All'interno dell'area di pertinenza paesistica della ex miniera è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi pubblici rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale dei luoghi e al miglioramento della loro fruibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta, di relazione e per attività ricreative all'aperto, minimamente attrezzati, escludendo qualsiasi trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità, ovvero che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

- 31.3** All'interno dell'area di pertinenza paesistica di Esassetta sono consentiti esclusivamente interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti finalizzati a favorire un uso compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi tipo di edificazione o di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.
- 31.4** All'interno dell'area di pertinenza paesistica dell'area produttiva della Val di Paglia è vietata qualsiasi forma di trasformazione, con esclusione di interventi di iniziativa pubblica rivolti alla conservazione e alla valorizzazione dei livelli di naturalità presenti, ovvero all'avvio di processi di rinaturalizzazione dei luoghi. Sono consentiti inoltre interventi di sistemazione di spazi verdi in contiguità degli insediamenti esistenti, attraverso la realizzazione di siepi o filari alberati costituiti da essenze autoctone, finalizzati al miglioramento della qualità estetico-percettiva e al ripristino delle visuali.

CAPO III - DISCIPLINA DELLE ZONE A ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

Art. 32 - Norme comuni

32.1 Nelle Zone a esclusiva funzione agricola sono consentite le seguenti attività:

- agricoltura e funzioni connesse;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- motorietà ed esercizio del tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;

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

- interventi legati a esigenze di Protezione Civile;
- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrato;
- realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
- realizzazione di manufatti di servizio alle reti tecnologiche, qualora sia dimostrata l'impossibilità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo.

32.2 Nelle Zone a esclusiva funzione agricola la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 01/2005 e al relativo Regolamento di attuazione, è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- aziende agricole ove non siano ricompresi insediamenti di cui al successivo Capo IV, previo l'impegno a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal PTCP e interamente ricadenti all'interno del territorio comunale;
- avvio di attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicaprini, api, chiocciole e lombrichi, cinotecnica o l'acquacoltura, quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile. La costruzione di nuovi annessi agricoli deve comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative;
- sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità o comunque l'inopportunità di una loro localizzazione all'interno del Sistema insediativo. In tali casi, saranno comunque da valutarsi prioritariamente localizzazioni contigue agli insediamenti esistenti.

Sono fatti salvi gli interventi per l'installazione, da parte di imprenditori agricoli, di manufatti precari, di serre temporanee e di serre a copertura stagionale, nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 117.05 e 117.06 del *Documento di Piano* del PS.

32.3 I PAPMAA che prevedono la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo localizzati all'interno delle *Zone a esclusiva funzione agricola* assumono valore di Piano attuativo. Il Piano dovrà necessariamente individuare e perimetrare l'ambito territoriale ove localizzare le nuove costruzioni, nell'ottica del massimo contenimento del consumo di suolo, sulla base di approfondimenti finalizzati al conseguimento di una corretta integrazione con il contesto paesistico e ambientale, adottando soluzioni planivolumetriche indirizzate al rispetto della morfologia dei suoli e alla tutela della qualità visiva e delle relazioni percettive. Il Piano contiene inoltre una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto dell'ambito territoriale individuato, attraverso specifici studi finalizzati a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, edificato e contesto circostante. Successivamente all'approvazione del Piano attuativo, l'Amministrazione provvede all'aggiornamento della documentazione del RU, classificando il nuovo insediamento all'interno del *Sistema degli insediamenti* di cui al Capo IV delle presenti norme.

32.4 Sui manufatti edilizi esistenti all'interno delle Zone a esclusiva funzione agricola sono consentiti interventi diretti di tipo ME, RE, R1, senza mutamento della destinazione agricola.

Nel caso di PAPMAA che interessino ambiti occupati da tali manufatti, con esclusione dei manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, questi dovranno essere necessariamente sottoposti a interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di eventuali elementi di incongruenza, secondo i criteri di cui all'art. 20.6 delle presenti norme, anche mediante interventi di tipo R2, R4, SE.

32.5 All'interno delle *Zone a esclusiva funzione agricola* è consentita l'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo. Tali manufatti saranno necessariamente realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e non potranno disporre di allacci impiantistici ad eccezione di quello elettrico. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che ne consentano un utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo. L'installazione di tali manufatti non dovrà comportare alcuna modifica della morfologia dei suoli. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza, prediligendo il posizionamento contiguo a muri di sostegno, alla base delle scarpate e dei pendii, al limitare dei fondi coltivati o di aree boscate. L'installazione è consentita su terreni aventi superficie minima di mq 300, secondo i seguenti parametri dimensionali:

- su terreni con superficie compresa tra mq 300 e mq 1000: SUL massima mq 6;
- su terreni con superficie compresa tra mq 1000 e mq 2000: SUL massima mq 10;
- su terreni con superficie superiore a mq 2000: SUL massima mq 15.

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

- le motivate esigenze produttive;
- le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. In caso di mancato rispetto di tale impegno si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 1/2005, art. 132, *Opere eseguite in assenza di permesso a costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*. L'Amm. Comunale, oltre all'ingiunzione alla demolizione provvederà a comminare una sanzione pecuniaria.

Art. 33 - Zone agricole della montagna

33.1 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone agricole della montagna dovranno necessariamente assicurare:

- il mantenimento della dimensione della maglia agraria, evitando accorpamenti che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree naturali o semi-naturali presenti, rappresentate da siepi, filari alberati, alberi isolati, aree boscate, macchie e arbusteti, specchi d'acqua e altre aree non strettamente produttive.
- eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno essere realizzate con pali di legno e rete zincata, con altezza massima fuori terra di m 1,75 e senza cordonato visibile in muratura.

33.2 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone agricole della montagna dovranno attuare una o più tra le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale:

- individuazione di aree limitrofe ai boschi esistenti ove consentire lo sviluppo di comunità arbustive;

- incremento di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi, operando prioritariamente il consolidamento o il ripristino di quelli esistenti;
- impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;
- interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale;

L'attuazione di una o più tra le azioni definite al presente comma, sarà da definirsi in sede di PAPMAA, dietro parere tecnico espresso da professionista agronomo-forestale, in funzione dei caratteri del suolo agrario, dell'altitudine, della copertura vegetale, etc.

Art. 34 - Zone agricole collinari

34.1 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone agricole collinari dovranno necessariamente assicurare:

- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria. Sono consentiti limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre;
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno essere realizzate con pali di legno e rete zincata, con altezza massima fuori terra di m 1,75 e senza cordonato visibile in muratura;
- la manutenzione della viabilità vicinale e poderale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

Art. 35 - Zone agricole di valore storico-paesistico

35.1 I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone agricole di valore storico-paesistico dovranno necessariamente assicurare:

- l'attuazione di specifici interventi finalizzati alla riduzione del rischio geomorfologico;
- la riduzione o al più il mantenimento della dimensione della maglia agraria; sono consentiti limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo, che non riducano la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della vegetazione di bordo e della viabilità campestre; non sono comunque consentiti interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
- la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- l'incremento o al più il mantenimento dell'estensione totale delle aree destinate a colture legnose permanenti;
- l'eliminazione di tutte le recinzioni metalliche ovvero la loro sostituzione con staccionate in legno o siepi di essenze autoctone, fatti salvi i casi di effettiva necessità di salvaguardia di colture o allevamenti, in atto o in progetto, da motivare in sede di PAPMAA. In tal caso le recinzioni dovranno essere realizzate con pali di legno e rete zincata, con altezza massima fuori terra di m 1,75 e senza cordonato visibile in muratura;
- la manutenzione della viabilità vicinale e poderale e, ove non in contrasto con necessità di salvaguardia delle attività in atto, la sua accessibilità pedonale, ciclabile e come percorso equestre.

- 35.2** All'interno delle *Zone agricole di valore storico-paesistico*, con esclusione delle aree classificate a pericolosità geomorfologica G4 o a pericolosità idraulica I3 o I4, è consentita la realizzazione una tantum di piccoli annessi agricoli stabili funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità definite dalle presenti norme, su terreni aventi superficie minima di mq 300. Tali manufatti, di pianta rettangolare o quadrata, saranno realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde con manto in laterizio e non potranno superare i mq 16 di SUL, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2,10. E' consentita l'apertura di un massimo di due finestre, per un totale di superficie aeroilluminante non superiore a mq 2. Gli infissi, le persiane ed i portoni saranno realizzati in legno, rispettando i tipi della tradizione locale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che consentano un utilizzo abitativo dei manufatti, ancorchè saltuario o temporaneo. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza e comunque limitando al massimo i movimenti di terra e le modifiche alla morfologia dei suoli. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.
- 35.3** I manufatti di cui al precedente comma 2 dovranno rispettare la distanza minima di m 3 dai confini, salvo diverso accordo tra i proprietari. E' consentita la costruzione in aderenza ad altri manufatti dello stesso tipo. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire, presentata dal proprietario del fondo, dovrà indicare:
- le motivate esigenze produttive;
 - le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
 - una descrizione dettagliata dello stato di fatto del fondo, corredata da esauriente documentazione fotografica;
 - l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
 - documentazione esauriente al fine di valutare il corretto inserimento paesistico del manufatto.

Art. 36 - Zone miste di carattere agro-silvo-pastorale

- 36.1** I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone miste di carattere agro-silvo-pastorale dovranno necessariamente assicurare:
- l'attuazione di specifici interventi finalizzati alla riduzione del rischio geomorfologico;
 - la tutela e la valorizzazione del mosaico territoriale di carattere misto, caratterizzato dall'alternanza di aree agricole, aree a pascolo, aree boscate, macchie e arbusteti, anche attraverso interventi di ricomposizione fondiaria; non sono comunque consentiti interventi che diano luogo ad un incremento della dimensione media dei campi;
 - la tutela e la valorizzazione, attraverso i necessari interventi di manutenzione o ripristino, delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
 - l'incremento o al più il mantenimento dell'efficienza della rete scolante;
- 36.2** I PAPMAA che prevedono interventi all'interno delle Zone miste di carattere agro-silvo-pastorale dovranno attuare una o più tra le seguenti azioni di miglioramento paesistico e ambientale:
- programmi di riconversione di aree oggetto di interventi di forestazione di specie non autoctone;
 - individuazione di aree limitrofe ai boschi esistenti ove consentire lo sviluppo di macchie e arbusteti;
 - individuazione di aree da destinare al pascolo naturale;
 - incremento di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi, operando prioritariamente il consolidamento o il ripristino di quelli esistenti;

- impiego di colture stabilizzanti nei versanti più acclivi, al fine di assicurare la stabilità e di ridurre significativamente l'erosione;
- interventi di manutenzione e/o ripristino della viabilità vicinale o poderale.

36.3 All'interno delle Zone di carattere agro-silvo-pastorale, con esclusione delle aree classificate a pericolosità geomorfologica G4 o a pericolosità idraulica I3 o I4, è consentita la realizzazione *una tantum* di piccoli annessi agricoli stabili funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità definite dalle presenti norme, su terreni aventi superficie minima di mq 300. Tali manufatti, di pianta rettangolare o quadrata, saranno realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde con manto in laterizio e non potranno superare i mq 16 di SUL, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2,10. E' consentita l'apertura di un massimo di due finestre, per un totale di superficie aeroilluminante non superiore a mq 2. Gli infissi, le persiane ed i portoni saranno realizzati in legno, rispettando i tipi della tradizione locale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che consentano un utilizzo abitativo dei manufatti, ancorchè saltuario o temporaneo. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza e comunque limitando al massimo i movimenti di terra e le modifiche alla morfologia dei suoli. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

36.4 I manufatti di cui al precedente comma 3 dovranno rispettare la distanza minima di m 3 dai confini, salvo diverso accordo tra i proprietari. E' consentita la costruzione in aderenza ad altri manufatti dello stesso tipo. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire, presentata dal proprietario del fondo, dovrà indicare:

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- c) una descrizione dettagliata dello stato di fatto del fondo, corredata da esauriente documentazione fotografica;
- d) l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- e) documentazione esauriente al fine di valutare il corretto inserimento paesistico del manufatto.

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE ZONE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

Art. 37 - Disciplina generale del Sistema degli insediamenti

37.1 All'interno del *Sistema degli Insediamenti*, fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai successivi articoli del presente Capo, sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura e attività connesse alla funzione agricola;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico;
- attività turistico-ricettive e di ristorazione, esclusivamente nei casi espressamente previsti dalla disciplina di cui al presente Capo.

37.2 Gli edifici e/o altri manufatti legittimi che alla data di adozione del presente RU risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui al comma precedente, con eccezione dei manufatti ricadenti all'interno degli Insediamenti oggetto di specifica disciplina di cui all'art. 41 delle presenti norme, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME e RE, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

37.3 All'interno del *Sistema degli Insediamenti* sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola, senza mutamento della destinazione d'uso e fatte salve le ulteriori disposizioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del presente Capo:

- interventi diretti di tipo ME, RE e R1;
- previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di riqualificazione dell'intero insediamento, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, secondo i criteri di cui all'art. 20.6, fornendo idonee garanzie:
 - Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso abitativa, sono consentiti interventi RE, R1; sono consentiti inoltre: interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; interventi R3, R5 con ampliamenti fino ad un massimo di mc 100. Tali interventi non possono dar luogo a nuove unità abitative.
 - Sugli annessi agricoli esistenti, sono consentiti interventi RE, R1, R4; sono consentiti inoltre: interventi R2 e SE nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito; ampliamenti volumetrici, attraverso interventi R5 e/o di nuova edificazione, nei limiti del 10% del totale dei volumi esistenti riferito all'intero insediamento e fino ad un massimo di mc 300. E' consentita la destinazione a funzioni connesse. È inoltre consentita la destinazione abitativa, attraverso interventi RE, R1 e R3, per quei manufatti non assimilabili a ruderi, realizzati in pietra e provvisti di copertura tradizionale, siano essi isolati o costruiti in aderenza ai fabbricati a destinazione abitativa, presenti sul territorio antecedentemente al 1954.
 - Il totale del volume ricostruibile attraverso trasferimenti di volumetrie, riferito all'intero insediamento, non potrà eccedere il 10% del totale dei volumi esistenti, riferito all'intero insediamento, fino a un massimo di mc 600.
- previa approvazione del PAPMAA:
 - Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale, con esclusione degli insediamenti caratterizzati dalla presenza esclusiva di annessi agricoli.
 - Costruzione di nuovi annessi agricoli.
 - Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
 - Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R5.

37.4 All'interno del *Sistema degli Insediamenti*, sugli edifici a destinazione residenziale che risultino deruralizzati precedentemente alla data di adozione del PS e abitati da cittadini

residenti nel Comune di Abbadia San Salvatore, con esclusione degli edifici di valore di cui al successivo articolo 38, sono consentiti ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di mq 30 di SUL, da realizzarsi attraverso interventi di tipo R2, R3, R5. Tali ampliamenti non possono dar luogo a corpi di fabbrica separati dall'edificio principale né a nuove unità immobiliari. La SUL in ampliamento ammessa contestualmente agli interventi di cui al presente comma potrà essere utilizzata per la realizzazione di box auto coperti, anche in posizione isolata rispetto all'edificio principale. Tali manufatti non potranno comunque superare una SUL di mq 18 se realizzati fuori terra e di mq 25 se realizzati interrati o seminterrati, con altezza massima non superiore a mt. 2,40.

37.5 All'interno degli Insedimenti ricadenti, anche parzialmente, in aree classificate a pericolosità geomorfologica G4 o a pericolosità idraulica I3 o I4, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti di tipo ME, RE o R1.

Art. 38 - Edifici di valore

38.1 Il RU individua, come riportato nella Tav. R1 – *Disciplina del territorio rurale*, gli edifici di valore rilevati nel territorio rurale. Sugli edifici di valore sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME e RE. All'interno degli insediamenti ove siano presenti edifici di valore, in nessun caso, a seguito degli interventi ammissibili di cui al presente Capo, potranno essere realizzati manufatti edilizi:

- che eccedano il 50% del volume dell'edificio principale;
- che abbiano superficie coperta maggiore di quella dell'edificio principale;
- che abbiano un'altezza maggiore di quella dell'edificio principale; nei casi in cui l'edificio principale abbia più di due piani fuori terra, l'altezza sarà limitata all'estradosso del solaio del secondo piano.

Art. 39 - Insedimenti da recuperare

39.1 Sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli *Insedimenti da recuperare* sono consentiti interventi diretti di tipo ME, RE e R1, esclusivamente nei casi in cui l'organismo edilizio risulti dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, al fine di consentirne la sua fedele ricostruzione.

39.2 Sul patrimonio edilizio esistente all'interno degli *Insedimenti da recuperare* sono inoltre consentiti, previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, ove i proprietari si impegnano alla realizzazione di un progetto organico di recupero riqualificazione dell'intero insediamento, fornendo idonee garanzie, interventi RE, R1, R3; sono consentiti inoltre interventi R2 nei limiti del 10% del totale dei volumi recuperati e fino ad un massimo di mc 600 di volume ricostruito.

39.3 Gli interventi che prevedano il recupero di volumi relativi a organismi edilizi, definiti di seguito ruderi, per i quali non sussistono le condizioni di cui al precedente comma 1, sono consentiti esclusivamente previa presentazione di un Piano Attuativo di recupero dell'intero insediamento. La ricostruzione dei ruderi sarà da realizzarsi attraverso la ricostituzione della sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti ovvero da eventuale documentazione esistente di tipo storico, grafico e/o fotografico relativa all'oggetto. Qualora non fosse possibile stabilire l'effettiva altezza originaria dei manufatti, il volume ricostruibile sarà calcolato moltiplicando la SUL deducibile dalle parti ancora esistenti per un'altezza virtuale di ml 3. Le parti originali dei ruderi ancora presenti dovranno essere mantenute, salvo i casi per i quali sia comprovata l'impossibilità di operare in sicurezza.

39.4 Nell'ambito degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura e attività connesse;
- residenza (rurale e non) e funzioni pertinenziali alla stessa;
- attività pubbliche e/o di interesse pubblico.

- 39.5** Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insedimenti da recuperare*, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno prioritariamente recuperare le volumetrie presenti all'interno di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da recuperare di cui al presente articolo.
- 39.6** All'interno degli *Insedimenti da recuperare*, previa approvazione del PAPMAA e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime previste nel PTCP, sono consentiti, fatte salve le disposizioni di cui al precedente comma 5, i seguenti interventi:
- Costruzione di nuovi edifici destinati a residenza rurale e di nuovi annessi agricoli.
 - Trasferimenti di volumetrie e sostituzioni edilizie eccedenti il limite del 10% del totale dei volumi esistenti, ovvero eccedenti i 600 mc di volume ricostruito. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R2.
 - Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso abitativa, tali interventi sono limitati al tipo R5.

Art. 40 - *Insedimenti da riqualificare*

- 40.1** Le aziende agricole che ricomprendono al loro interno *Insedimenti da riqualificare*, in caso di presentazione di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a residenza rurale, qualunque sia la loro localizzazione, dovranno contestualmente presentare un progetto organico che preveda la completa riqualificazione di tali insediamenti. Tale obbligo sussiste anche nei casi di PAPMAA che prevedano incrementi di volumetrie destinate a nuovi annessi agricoli da localizzarsi all'interno degli insediamenti da riqualificare di cui al presente articolo. Tali progetti dovranno prevedere, a fronte di una dettagliata analisi dello stato di fatto, un insieme organico di interventi di adeguamento paesistico e ambientale rivolti alla soluzione di tutti gli elementi di incongruenza, rilevati secondo i criteri di cui all'art. 20.6 delle presenti norme.

Art. 41 - *Insedimenti oggetto di specifica disciplina*

- 41.1** Il RU individua specifici insediamenti, così come riportato nella Tav. R1, *Disciplina del territorio rurale*, dove sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati di seguito, nel rispetto della disciplina specifica per ciascun insediamento:

Codice	01
Toponimo	presso podere Zaccaria
Descrizione	Ampliamento edificio esistente
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Attrezzature di interesse generale
SUL mq	1.300 in ampliamento
Disposizioni	Nuova edificazione in ampliamento della struttura esistente destinata a Residenza per persone a rischio psico-sociale e/o in condizione di disagio relazionale, ai sensi dell'art. 21 L.R. 24.02.2005 n. 41. Tale ampliamento è subordinato alla redazione di un progetto organico che preveda la riqualificazione paesistica e funzionale dell'edificio esistente e la realizzazione in aderenza del nuovo corpo di fabbrica, perseguendo la massima integrazione anche in relazione al contesto paesistico e ambientale, attraverso una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e adottando soluzioni finalizzate a minimizzare i livelli di impermeabilizzazione del suolo e improntate al raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica. L'altezza dei nuovi manufatti non potrà superare quella dell'edificio esistente.

Codice	02
Toponimo	presso podere Rigale
Descrizione	Area di sosta camper
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Attrezzature di interesse generale
SUL mq	0
Disposizioni	<p>E' consentita la realizzazione di tettoie adatte al ricovero di camper e roulotte. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione, escludendo la realizzazione di strutture in muratura. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area, nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>Sup. cop. non superiore al 20% della Sf; Hmax: metri 4,50.</p> <p>Non è in ogni caso consentita la realizzazione di pavimentazioni o sistemazioni che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili, ovvero di un loro corretto smaltimento.</p> <p>L'intervento è subordinato alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno alla rimozione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività.</p>
Codice	03
Toponimo	presso Edificio ex OMA
Descrizione	Allevamento cani
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Agricola e funzioni connesse
SUL mq	0
Disposizioni	<p>E' consentita la realizzazione di manufatti precari funzionali all'attività di allevamento amatoriale di cani, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia di tutela degli animali. Tali strutture saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione, escludendo la realizzazione di strutture in muratura. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e interventi che comportino l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area, nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>Sup. cop. non superiore a mq 160; Hmax: metri 3,00.</p> <p>L'intervento è subordinato alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per gli usi previsti e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.</p>
Codice	04
Toponimo	Edificio ex OMA
Descrizione	Riqualficazione insediamento produttivo
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Produttivo/artigianale
SUL mq	0
Disposizioni	<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, senza incrementi della SUL legittima esistente, finalizzati alla riqualficazione e all'adeguamento funzionale dell'insediamento, attraverso un progetto organico, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle</p>

sistemazioni esterne previste, improntato alla riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli e al raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, escludendo qualunque modifica alla morfologia dei luoghi.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili, ovvero di un loro corretto smaltimento.

L'altezza dei nuovi manufatti non potrà superare quella degli edifici esistenti.

Codice	05
Toponimo	presso Edificio ex OMA
Descrizione	Deposito materiali
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Deposito materiali
SUL mq	0
Disposizioni	<p>E' consentita la realizzazione di tettoie funzionali all'attività in atto. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione, escludendo la realizzazione di strutture in muratura. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area, finalizzata all'integrazione dei manufatti con la vegetazione e alla protezione delle visuali così come percepibili dall'esterno dell'area di intervento, nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>Sup. cop. non superiore al 10% della Sf;</p> <p>Hmax: metri 4,50.</p> <p>Non è in ogni caso consentita la realizzazione di pavimentazioni o sistemazioni che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili, ovvero di un loro corretto smaltimento.</p> <p>L'intervento è subordinato alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno alla rimozione dei manufatti in caso di cessazione dell'attività.</p>
Codice	06
Toponimo	Fonte Magria
Descrizione	Ampliamento edificio esistente
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo
SUL mq	200 in ampliamento
Disposizioni	<p>Ampliamento della struttura esistente, attraverso interventi di tipo R5 e SE, con possibilità di ampliare e chiudere la terrazza esistente.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione al contesto, e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area.</p> <p>L'altezza dei nuovi manufatti non potrà superare quella dell'edificio esistente.</p>
Codice	07
Toponimo	presso podere Terra Bianca
Descrizione	Allevamento cani
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Agricola e funzioni connesse
SUL mq	0
Disposizioni	<p>E' consentita la realizzazione di manufatti precari funzionali all'attività di allevamento amatoriale di cani, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia di igiene e di tutela degli animali. Tali strutture saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale</p>

da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area, nel rispetto dei seguenti parametri:

Sup. cop. non superiore a mq 80;

Hmax: metri 3,00.

L'intervento è subordinato alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per le attività previste e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.

Codice	08
Toponimo	lotto presso S.P. 18
Descrizione	Nuovo centro sportivo-ricreativo
Modalità intervento	Piano attuativo
Destinazione d'uso	Attrezzature di interesse generale
SUL mq	1.000
Disposizioni	Nuova edificazione per una SUL massima di mq 1.000 e un'altezza massima di m 7,00 per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, riconducibili alle seguenti tipologie: ricreative e per il tempo libero, per lo sport, lo spettacolo, lo svago, il ristoro. Il progetto, finalizzato alla realizzazione di un'area attrezzata connessa con il percorso ciclabile esistente, dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al carattere di naturalità del contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche significative alla morfologia dei luoghi e mettendo in atto soluzioni rivolte al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo comunque il mantenimento di un Rapporto di permeabilità non inferiore al 60% riferito all'intero ambito. La progettazione dei nuovi organismi edilizi sarà finalizzata al conseguimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali. Il progetto delle sistemazioni degli spazi scoperti, esteso all'intero ambito di intervento, dovrà prevedere la realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi attrezzati funzionali allo svolgimento delle attività previste e la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura degli interventi edilizi, da realizzarsi ricorrendo a esemplari di specie autoctone.
Codice	09
Toponimo	Podere San Lorenzo
Descrizione	Ampliamento insediamento esistente
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo
SUL mq	500 in ampliamento
Disposizioni	Ampliamento della struttura esistente, attraverso interventi di nuova edificazione. Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione al contesto e all'integrazione con l'insediamento esistente, e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area. L'altezza dei nuovi manufatti non potrà superare i m 7,00.
Codice	10
Toponimo	presso Vetta Amiata
Descrizione	Realizzazione manufatti precari di servizio all'attività esistente
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Commerciale di vicinato
SUL mq	0
Disposizioni	E' consentita la realizzazione di manufatti precari funzionali all'attività commerciale in atto. Tali strutture, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la

rimozione previo smontaggio e non per demolizione. Il progetto dovrà perseguire la massima integrazione in relazione al contesto paesistico e ambientale, escludendo modifiche alla morfologia dei luoghi e prevedendo una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne estesa all'intera area, nel rispetto dei seguenti parametri:

Sup. cop. non superiore a mq 80;

Hmax: metri 3,00.

L'intervento è subordinato alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno ad utilizzare i manufatti realizzati esclusivamente per le attività previste e alla rimozione degli stessi in caso di cessazione dell'attività.

Art. 42 - Aree agricole di frangia

42.1 All'interno delle *Aree agricole di frangia*, con esclusione delle aree classificate a pericolosità geomorfologica G4 o a pericolosità idraulica I3 o I4, è consentita la realizzazione *una tantum* di piccoli annessi agricoli stabili funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, realizzati secondo le modalità definite dalle presenti norme, su terreni aventi superficie minima di mq 300. Tali manufatti, di pianta rettangolare o quadrata, saranno realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde con manto in laterizio e non potranno superare i mq 16 di superficie utile netta, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e non inferiore a m 2,10. E' consentita l'apertura di un massimo di due finestre, per un totale di superficie aeroilluminante non superiore a mq 2. Gli infissi, le persiane ed i portoni saranno realizzati in legno, rispettando i tipi della tradizione locale per quanto riguarda la forma, il colore e la posizione rispetto al filo della muratura. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che consentano un utilizzo abitativo dei manufatti, ancorchè saltuario o temporaneo. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza e comunque limitando al massimo i movimenti di terra e le modifiche alla morfologia dei suoli. Non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

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

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

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- c) una descrizione dettagliata dello stato di fatto del fondo, corredata da esauriente documentazione fotografica;
- d) l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;
- e) documentazione esauriente al fine di valutare il corretto inserimento paesistico del manufatto.

42.2 All'interno delle *Aree agricole di frangia* sono consentiti interventi di tipo SE da realizzarsi tramite trasferimento ed accorpamento di cubature legali demolite insistenti nella stessa proprietà, per la realizzazione di piccoli annessi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma precedente, fino a un totale di mc 100 di volume ricostruito.

42.3 All'interno delle *Aree agricole di frangia* è consentita l'installazione di manufatti precari, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, funzionali alle piccole produzioni agricole, all'agricoltura amatoriale e di autoconsumo. Tali manufatti saranno necessariamente realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio e non potranno disporre di allacci impiantistici ad eccezione di quello elettrico. Non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o altre dotazioni che ne consentano un utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo. L'installazione di tali manufatti non dovrà comportare alcuna modifica della

morfologia dei suoli. La localizzazione sarà individuata nelle porzioni del lotto con minore pendenza, prediligendo il posizionamento contiguo a muri di sostegno, alla base delle scarpate e dei pendii, al limitare dei fondi coltivati o di aree boscate. L'installazione è consentita su terreni aventi superficie minima di mq 300, secondo i seguenti parametri dimensionali:

- su terreni con superficie compresa tra mq 300 e mq 1000: SUL massima mq 6;
- su terreni con superficie compresa tra mq 1000 e mq 2000: SUL massima mq 10;
- su terreni con superficie superiore a mq 2000: SUL massima mq 15.

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

- a) le motivate esigenze produttive;
- b) le caratteristiche e le dimensioni del manufatto da realizzare;
- c) la descrizione dello stato di fatto del fondo e l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari e/o fatiscenti realizzati con materiali incongrui (blocchi di calcestruzzo, lamiera, reti metalliche, materiali plastici), eventualmente presenti;

L'istanza dovrà inoltre essere corredata da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. In caso di mancato rispetto di tale impegno si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 1/2005, art. 132, Opere eseguite in assenza di permesso a costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. L'Amm. Comunale, oltre all'ingiunzione alla demolizione provvederà a comminare una sanzione pecuniaria.

42.4 Negli insediamenti ricadenti all'interno delle *Aree agricole di frangia*, così come individuati nelle Tavole U1.1 e U1.2, si applica la disciplina generale di cui all'art. 37 delle presenti norme.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE UTOE

CAPO I - DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 43 - Articolazione in ambiti omogenei

43.1 Il RU individua, all'interno del perimetro delle UTOE, il perimetro dei Centri abitati, ai sensi dell'art. art. 55, comma 2, lett. b) della L.R. 01/2005.

43.2 Il RU articola il territorio contenuto all'interno del perimetro delle UTOE nelle seguenti zone:

- **Zone A:** comprendono i tessuti urbani del Centro storico di Abbadia San Salvatore, costituiti dall'insediamento fortificato e dall'area dell'Abbazia. Caratterizzati da una sostanziale integrità dell'impianto insediativi, presentano elementi o esprimono qualità di notevole valore storico, testimoniale, architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato, sia perché formano un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.
- **Zone A1:** comprendono gli ambiti, prevalentemente saturi, costituiti da sistemi insediativi lineari esterni al Centro storico che, ancorché fortemente alterati da interventi anche recenti, conservano una struttura urbanistica riconoscibile quale insediamento storicizzato disposto lungo la viabilità di accesso al Centro storico.
- **Zone B:** comprendono gli insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale, anche di formazione recente, ivi compresi i complessi unitari di intervento pubblico o privato, che costituiscono tessuti urbani sostanzialmente saturi nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati.
- **Zone B1:** comprendono le aree a destinazione residenziale ove è consentita l'edificazione di completamento.
- **Zone C:** comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione residenziale.
- **Zone D:** comprendono le aree a prevalentemente sature occupate da strutture a destinazione produttiva, artigianale, commerciale.
- **Zone D1:** comprendono le aree ove è prevista la nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale e/o commerciale.
- **Zone E:** comprendono le *Aree agricole di frangia* contigue al centro urbano.
- **Zone F:** comprendono le aree occupate da attrezzature di interesse generale:
 - 1) attrezzature amministrative;
 - 2) attrezzature religiose;
 - 3) attrezzature sanitarie;
 - 4) attrezzature scolastiche;
 - 5) attrezzature sportive;
 - 6) attrezzature tecnologiche di supporto alle reti infrastrutturali;
 - 7) attrezzature logistiche per la difesa e la protezione civile;
 - 8) attrezzature per attività ricreative e culturali;
 - 9) attrezzature sociali e assistenziali;
 - 10) attrezzature cimiteriali;
 - 11) distributori di carburanti;
 - 12) mattatoio;
 - 13) isola ecologica;
 - 14) Parchi urbani, aree verdi di quartiere e spazi di verde attrezzato.
- **Zone F1:** comprendono le aree ove è prevista la realizzazione di nuove attrezzature di interesse generale.
- **Zone M:** comprendono le infrastrutture per la mobilità esistenti, rappresentate dalla rete viaria e dal sistema delle aree di parcheggio pubblico e dei percorsi pedonali e/o ciclabili.
- **Zone Mn:** comprendono aree ove è prevista la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità.
- **Zone Rq:** comprendono le aree interessate da interventi di riqualificazione ambientale.

- Zone Rt: comprendono le aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico.
- Zone T: comprendono le aree occupate da strutture a destinazione turistico-ricettiva.
- Zone V: comprendono le aree verdi inedificate, interne o contigue ai centri urbani, che determinano un sistema di spazi aperti a prevalente naturalità caratterizzante il paesaggio urbano e la sua qualità paesistica e ambientale. Comprendono inoltre le aree prevalentemente boscate ricadenti all'interno dell'UTOE 3 La vetta e i rifugi.
- Aree di pertinenza paesistica: comprendono le aree di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Art. 44 - Condizioni generali di intervento

44.1 All'interno delle UTOE ogni intervento di trasformazione, relativamente a ciascuna zona omogenea e con riferimento a quanto riportato nelle Tavole U1, U2 e U3, è sottoposto alla disciplina di cui al presente Capo e alle ulteriori disposizioni specifiche di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

44.2 Elementi di invarianza degli insediamenti urbani

Tutte le attività di trasformazione previste all'interno delle UTOE sono subordinate al rispetto delle prestazioni non negoziabili definite dalla Componente statutaria del PS relativamente a ciascuna invariante di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Al fine di valorizzare gli elementi di invarianza e di migliorarne gli standard qualitativi, tutte le attività di trasformazione previste all'interno delle UTOE sono subordinate all'attuazione di specifiche *azioni di miglioramento paesistico e ambientale* secondo le disposizioni di cui ai Capi da II a VII del presente Titolo.

44.3 Perequazione urbanistica

In relazione agli interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico di cui alle Zone Rt, in presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese all'interno dell'area, così come riportato nelle Tavole. Allo stesso modo, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, saranno ripartiti in misura proporzionale gli eventuali obblighi e oneri previsti relativamente a ciascun ambito di trasformazione.

Art. 45 - Disposizioni relative alle nuove costruzioni

45.1 Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi all'interno delle UTOE, ove consentito dalla disciplina di cui al presente Titolo, siano essi derivati da interventi di nuova costruzione, ovvero di riorganizzazione dei tessuti urbanistici, sono subordinati al rispetto delle disposizioni specifiche di cui al presente articolo. In particolare, i progetti relativi a interventi di cui al presente comma dovranno necessariamente prevedere:

- specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto paesistico e con i caratteri urbanistici e architettonici presenti, attraverso un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi aperti. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali *Aree di pertinenza paesistica* o *Zone V* dal presente RU, descrivono e valutano le reciproche relazioni funzionali e visive, definendo conseguentemente idonee soluzioni di raccordo con gli elementi caratterizzanti il paesaggio circostante;
- specifici studi atti a verificare la tutela della percezione degli elementi significativi del contesto paesistico, al fine di evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, che devono contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree, estesa all'intero ambito di intervento, attraverso specifici studi atti a verificare il corretto rapporto tra spazi aperti, pubblici e privati, edificato e contesto circostante. In particolare, gli interventi localizzati in contiguità

con il territorio rurale, ovvero con aree classificate quali *Aree di pertinenza paesistica* o *Zone V* dal presente RU, adottano soluzioni finalizzate alla caratterizzazione degli spazi aperti quali elementi di definizione del margine urbano;

- i progetti di cui al precedente punto sono finalizzati alla conservazione della naturalità dei luoghi e alla tutela delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione, da limitarsi comunque al minimo indispensabile, degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza, limitatamente alle essenze autoctone;
- la limitazione allo stretto necessario delle opere di infrastrutturazione prediligendo, nella progettazione della viabilità e delle aree di sosta, soluzioni finalizzate a contenere il livello di impermeabilizzazione dei suoli;
- il rispetto della morfologia e delle caratteristiche fisico-naturali dei suoli, limitando le opere di sbancamento e livellamento;
- il raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi, al disegno dei prospetti e all'utilizzo dei materiali, evitando tipologie architettoniche riconducibili alle tipizzazioni pseudomontane.

Sono fatte salve le ulteriori disposizioni, specifiche per ciascun intervento, di cui al presente Titolo.

- 45.2** Gli interventi di cui al comma 1, dovranno necessariamente prevedere l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle disposizioni e limitazioni di cui al successivo art. 46 delle presenti norme. Dovrà comunque essere garantita l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati a destinazione produttiva/artigianale la produzione energetica minima è di 5 kW.
- 45.3** Gli interventi di cui al comma 1, limitatamente a quelli subordinati a Piano attuativo, ovvero a intervento diretto convenzionato, dovranno necessariamente prevedere l'installazione di impianti per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo per usi non potabili.
- 45.4** Non è consentita in ogni caso la costituzione di nuove unità abitative con SUL inferiore a mq 50, ivi comprese quelle derivanti da interventi che prevedano il frazionamento di unità abitative esistenti, a eccezione degli interventi ricadenti all'interno delle Zone A, dove tale limite è ridotto a mq 40 di Superficie Utile Netta.
- 45.5** Gli interventi di cui al comma 1 ricadenti all'interno delle *aree sensibili* così come riportate nella Tav. V2, *Carta delle prescrizioni*, sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP. Nell'ambito degli interventi di cui al presente comma non è ammessa la realizzazione di volumi interrati.

Art. 46 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

- 46.1** All'interno del perimetro dei centri abitati, la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita, nel rispetto delle normative vigenti in materia e delle disposizioni e limitazioni di cui ai successivi commi del presente articolo, limitatamente alle seguenti tipologie:
- impianti solari termici e impianti fotovoltaici, realizzati completamente integrati o aderenti alle coperture degli edifici. Tali impianti dovranno essere necessariamente compresi all'interno della falda di copertura e non potranno in nessun caso superare la quota di colmo del tetto.
 - impianti eolici, esclusivamente ove i singoli generatori eolici abbiano altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro (microeolico).
- 46.2** La realizzazione di impianti di tipologia differente da quelli di cui al precedente comma 1 è consentita esclusivamente nelle aree classificate come Zone D o Zone D1 localizzate all'interno dell'UTOE 1.4, Esassetta e Ferraiolo e dell'UTOE 2, area produttiva della Val di

Paglia. Tali impianti saranno realizzati in accordo con le vigenti disposizioni nazionali e regionali. Non è comunque consentita la realizzazione di impianti eolici diversi da quelli di cui al comma 1 del presente articolo.

- 46.3** La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 del presente articolo, fatta eccezione per le zone di cui al precedente comma 2, è finalizzata all'autoconsumo. Nelle zone a destinazione residenziale tali impianti non potranno eccedere i 5 Kw di potenza nominale per unità abitativa. Nelle altre zone gli impianti sono dimensionati in relazione alle esigenze energetiche delle attività in atto.
- 46.4** Tutti gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione con il contesto architettonico e paesistico e al contenimento dell'impatto visivo in relazione ai coni ottici principali.
- 46.5** La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili non è consentita all'interno delle Zone A.

Art. 47 - Dotazione di parcheggi

47.1 Il reperimento di parcheggi ad uso privato di pertinenza degli edifici (Pa) e di parcheggi di urbanizzazione primaria (Pb) è prescritto in relazione ai seguenti interventi ricadenti all'interno delle UTOE:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento della SUL;
- mutamento della destinazione d'uso.

47.2 Tutti gli interventi di cui al precedente comma 1 dovranno prevedere la realizzazione di parcheggi di tipo Pa e Pb nel rispetto dei seguenti quantitativi minimi, specifici in relazione alla destinazione d'uso prevista:

- Residenza:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SUL, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità abitativa.
 - Pb: 2 posti auto effettivi per ogni unità immobiliare. A eccezione degli interventi ricadenti all'interno dell'UTOE 1.2, *Area urbana*, è consentita, in accordo con l'Amministrazione comunale, la monetizzazione degli oneri relativi alla realizzazione dei parcheggi eccedenti la quota minima di un parcheggio per unità abitativa. Tale possibilità è estesa agli interventi sottoposti a Piano attuativo che risulti approvato precedentemente all'adozione del presente RU, anche se localizzati all'interno dell'UTOE 1.2.
- Commercio di vicinato:
 - Pa (sosta stanziale): 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie di vendita, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
 - Pa (sosta di relazione): 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SUL.
- Medie e grandi strutture di vendita:
 - Pa (sosta stanziale): 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie di vendita, maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
 - Pa (sosta di relazione): 1,5 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SUL.
- Attività produttive e artigianali:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SUL.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di SUL.

- Attività turistico-ricettive:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di SUL, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni camera.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SUL.
- Attività direzionali:
 - Pa: 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di SUL.
 - Pb: 1 mq di parcheggio ogni 2,5 mq di SUL.

47.3 In caso di interventi ove si preveda il cambio di destinazione d'uso e/o il frazionamento, nella impossibilità di soddisfare le dotazioni di parcheggi previste nel precedente comma 2, è consentita, in accordo con l'Amministrazione comunale, la monetizzazione degli oneri relativi. Tale possibilità è esclusa per gli interventi che prevedano la destinazione commerciale o produttiva artigianale, fatti salvi gli interventi che prevedano l'insediamento di esercizi di vicinato ovvero di piccole attività artigianali di servizio alla residenza.

47.4 Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggi non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

Art. 48 - Realizzazione di manufatti pertinenziali di servizio alla residenza

48.1 All'interno delle Zone B è consentita la realizzazione di manufatti la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garage, locali di rimessaggio, vani per attrezzature tecnologiche, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- La SUL totale di tali manufatti presenti nel lotto di pertinenza non sia superiore a mq 18 per unità abitativa. Tale limite è innalzato a mq 30 per unità abitativa nelle Zone B localizzate all'interno dell'UTOE 3 *La Vetta*.
- Sia rispettato un rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf.
- L'altezza massima dei locali non superi i m 2,40.
- I manufatti siano legati da vincolo pertinenziale alla residenza e pertanto non siano suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto e/o cambio di destinazione d'uso.

Art. 49 - Installazione di manufatti precari

49.1 E' ammessa l'installazione di manufatti precari di servizio alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie, canili, casette da gioco e simili), realizzati in legno, ovvero con altri materiali leggeri di cui sia certificata la biocompatibilità, senza opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, con altezza media non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a mq 5,00, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 1,50, salvo diverso accordo tra confinanti. L'installazione è ammessa previa semplice comunicazione scritta al Comune, fatti salvi gli adempimenti in materia di beni paesaggistici di cui al D Lgs 42/2004.

Art. 50 - Recupero abitativo dei sottotetti

50.1 In applicazione della L.R. 05/2010, negli edifici a destinazione residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della legge citata, localizzati all'interno delle UTOE, sono consentiti interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
- L'altezza media interna netta dei vani recuperati, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non potrà essere inferiore a m 2,30 per gli spazi ad uso abitativo e a m 2,10 per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a m 2,10 per gli

spazi ad uso abitazione e a m 2,00 per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non potrà essere inferiore a m 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,30 per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a m 1,30 e a m 1,10 per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure dovranno essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. Sono fatti salvi i casi in cui tali spazi risultino essere in corrispondenza di fonti di luce diretta esistenti.

- Nei vani recuperati, il rapporto aeroilluminante non potrà essere inferiore a un sedicesimo. Al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, è consentita la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari all'interno della superficie di copertura. Gli abbaini saranno del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono. I lucernari saranno realizzati a filo della falda escludendo in ogni caso l'installazione di vetrate di tipo specchiante. La superficie vetrata relativa a ciascun singolo manufatto non potrà essere superiore a mq 1,20.

50.2 Gli interventi di recupero di cui al comma 1 non possono determinare un aumento delle unità abitative esistenti. I volumi recuperati non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

50.3 Gli interventi di recupero di cui al comma 1 dovranno prevedere idonee opere di isolamento termico, in applicazione delle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Sono fatti salvi gli interventi di recupero relativi a sottotetti già conformi alla L. 10/1991.

Art. 51 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

51.1 Entro il primo quinquennio dalla data di approvazione del presente RU l'Amministrazione comunale completa il programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, contenente il censimento aggiornato delle barriere architettoniche rilevate all'interno dei centri abitati e la definizione degli interventi necessari al superamento delle stesse, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.

51.2 Il programma di cui al comma 1 individua gli interventi prioritari da eseguirsi entro il primo quinquennio dalla data di approvazione del presente RU. Tali interventi dovranno necessariamente prevedere l'adeguamento, finalizzato alla massima accessibilità e fruibilità, compatibilmente con le caratteristiche dei manufatti e dei luoghi, di tutti gli edifici pubblici e delle aree ricomprese all'interno dei tessuti storici.

51.3 L'amministrazione comunale, nell'ambito dell'attività di monitoraggio di cui all'art. 18 delle presenti norme, aggiorna il censimento e le indicazioni sugli interventi prioritari alla scadenza del primo quinquennio dalla data di approvazione del presente RU.

CAPO II - UTOE 1.1 – CENTRO STORICO

Art. 52 - Zone A. Centro Storico

52.1 All'interno delle Zone A tutti gli interventi sono rivolti a conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico, ovvero al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti.

52.2 All'interno delle Zone A sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente e nel rispetto dei caratteri originari degli immobili e delle aree interessate:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale.

52.3 Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al precedente comma 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.

52.4 All'interno delle Zone A, sugli edifici di valore sono consentiti interventi di tipo ME, RE e, con esclusione degli edifici notificati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, interventi di tipo R1, senza modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali, fatta salva l'apertura di porte interne nelle murature portanti.

52.5 All'interno delle Zone A, sugli edifici diversi da quelli di cui al precedente comma 4, sono inoltre consentiti:

- interventi di tipo R2, limitatamente a quelle parti di edificio che si configurino chiaramente come superfetazioni, vale a dire come elementi sostanzialmente incongrui con l'impianto originario dell'edificio. Tali interventi saranno finalizzati al conseguimento di soluzioni architettoniche di maggiore coerenza con il contesto, escludendo la ricostruzione di nuove volumetrie lungo i fronti su strada pubblica.
- interventi di tipo R3, attraverso soluzioni e materiali adeguati alla tipologia e ai caratteri dell'edificio oggetto dell'intervento.
- interventi che prevedano l'accorpamento di più unità funzionali e la loro riorganizzazione interna, nel rispetto della sagoma degli edifici e senza incrementi volumetrici. Tali interventi sono subordinati al contestuale ripristino degli elementi architettonici e decorativi delle facciate, fino alla riconfigurazione delle stesse in termini di maggiore coerenza con il contesto per quegli edifici estranei ai caratteri architettonici, tipologici e aggregativi del centro storico, ovvero profondamente e gravemente alterati in relazione alla loro configurazione originaria.

L'attuazione di tutti gli interventi di cui al presente comma è subordinata alla preventiva acquisizione del parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

52.6 All'interno delle Zone A non è consentita la costituzione di nuovi alloggi aventi Superficie Utile Netta inferiore a mq. 40.

52.7 Il RU individua, all'interno delle Zone A, specifici manufatti da sottoporre a demolizione senza ricostruzione, così come riportato nella Tav. 1.2 – *Area urbana*. Tali interventi, finalizzati al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario degli edifici annessi e alla riqualificazione delle aree risultanti dalle demolizioni, saranno da attuarsi necessariamente qualora si prevedano interventi diversi dal tipo ME sulle proprietà che comprendono tali manufatti.

52.8 All'interno delle Zone A sono consentiti interventi di iniziativa pubblica, di manutenzione o recupero delle condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti, rivolti alla valorizzazione degli spazi pubblici e della rete viaria e in generale al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi.

52.9 All'interno degli spazi scoperti privati è consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali alla residenza (ricovero attrezzi, legnaie e simili), realizzati in pietra locale, con copertura a una o due falde, con manto in laterizio, con altezza utile media non superiore a m 2,40 e

superficie coperta non superiore a mq 6,00 per proprietà, nel rispetto della distanza minima dai confini non inferiore a m 3,00, salvo diverso accordo tra confinanti. La realizzazione di tali manufatti è subordinata alla presentazione di un progetto organico di sistemazione degli spazi scoperti esteso alle proprietà oggetto degli interventi, finalizzato alla conservazione e al ripristino degli elementi di arredo e di definizione paesistica riconducibili alla tradizione, che dovrà necessariamente prevedere la demolizione degli eventuali annessi preesistenti prediligendo, ove possibile, soluzioni che prevedano l'accorpamento dei nuovi manufatti.

Art. 53 - Zone A1. Tessuti urbani storici

53.1 All'interno delle Zone A1 sono consentiti interventi di tipo ME, RE e interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle tipologie R1, R2, R3.

53.2 Il RU, all'interno delle zone A1, identifica i seguenti interventi, identificati da specifico codice, come riportato nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana:*

Codice zona	A1 a
Descrizione	Riqualificazione e ampliamento edificio esistente via Remedi nord
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	150 in ampliamento
Disposizioni	L'ampliamento è subordinato alla redazione di un progetto organico che preveda la riqualificazione paesistica e funzionale dell'edificio esistente e una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estese all'intera area. L'ampliamento sarà da realizzarsi sul lato occidentale dell'edificio esistente, rispettando l'allineamento lungo strada, senza incrementi in altezza e mantenendo una distanza dal confine non inferiore a m 5. In particolare, il progetto dovrà prevedere una ridefinizione delle facciate finalizzato alla massima integrazione con le nuove volumetrie, attraverso un disegno coerente del prospetto sul fronte stradale e la finitura a intonaco, tinteggiato con colori riconducibili alla tradizione, degli altri fronti.
Codice zona	A1 b
Descrizione	Riqualificazione e ampliamento edificio esistente via Remedi sud
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	150 in ampliamento
Disposizioni	Ampliamento dell'edificio esistente attraverso interventi di tipo R5 e/o SE per la realizzazione di un manufatto con lo stesso ingombro planimetrico e altezza uguale all'edificio adiacente. L'intervento è subordinato alla contestuale demolizione del volume incongruo attualmente presente sul retro dell'edificio.

Art. 54 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi

54.1 All'interno delle Zone B gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale degli insediamenti, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente, in termini di integrazione con gli adiacenti tessuti storici, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi esistenti, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità dei luoghi.

54.2 All'interno delle Zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;

- ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale;
 - attività culturali e ricreative.
- 54.3** Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al precedente comma 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.
- 54.4** Negli ambiti occupati da edifici di cui al precedente comma 3 sono inoltre consentiti interventi di tipo SE, da effettuarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti, funzionali all'insediamento di funzioni compatibili di cui al precedente comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri:
- If** : non superiore a 2
 - Sup. cop.** non superiore al 50% della Sf
 - Hmax:** metri 7
- 54.5** All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R3 senza incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- 54.6** All'interno delle zone B il RU identifica specifiche zone B0, così come riportate nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*. All'interno di tali zone, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.
- 54.7** Il RU individua, all'interno delle Zone B, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'B*', ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti. In tali ambiti sono consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 20% della SUL legittima esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. Non sono consentiti interventi che prevedano incrementi dell'altezza massima degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Dovrà comunque essere garantito il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della Sf.
- 54.8** Il RU individua, all'interno delle Zone B* di cui al comma 54.7, un ambito specifico, identificato con il simbolo 'x', come riportato nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*, ove è consentita, previa la demolizione del manufatto esistente, l'edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 100 di SUL. La nuova costruzione sarà realizzata necessariamente in aderenza all'edificio esistente nel lotto adiacente, perseguendo la massima integrazione con lo stesso, senza superarne l'altezza. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf.
- 54.9** Il RU individua, all'interno delle Zone B* di cui al comma 54.7, un ambito specifico, identificato con il simbolo 'y', come riportato nella Tav. 1.2 - *Area urbana*, ove è consentita, attraverso interventi di ampliamento ovvero di demolizione del manufatto esistente, l'edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 80 di SUL. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione che preveda la contestuale cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno di profondità non inferiore a m 2,50, funzionale all'allargamento della sede stradale dell'attuale via Po. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf.

Art. 55 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti

- 55.1** L'area artigianale localizzata all'interno dell'UTOE 1.2 in via Castagnatucci è classificata dal RU all'interno delle zone D0, così come riportato nella Tav. U2 - *Disciplina delle UTOE*, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate. All'interno di tale area sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi

che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente RU.

Art. 56 - Zone E. Aree agricole di frangia

56.1 All'interno delle Aree agricole di frangia si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle presenti norme.

Art. 57 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

57.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

57.2 All'interno dell'UTOE 1.1 il RU individua un'area, contigua al Centro storico, classificata come zona F1, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, ove si prevede la realizzazione di un area a verde pubblico attrezzato e il contestuale recupero delle strutture relative al vecchio mulino, attualmente in pessimo stato di conservazione, per l'insediamento di funzioni di interesse collettivo. La definizione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che definisca le modalità per il recupero del manufatto, le funzioni da insediare, il disegno degli spazi aperti e l'esatta localizzazione e estensione delle aree da sottoporre a esproprio. In assenza del citato progetto esecutivo, nell'area si applicano le disposizioni relative alle Zone V - *Aree verdi urbane* di cui all' Art. 59.

Art. 58 - Zone M. Infrastrutture per la mobilità

58.1 La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

58.2 Il RU prevede, per l'UTOE 1.1:

- il potenziamento della sosta di servizio al Centro storico, attraverso l'acquisizione da parte dell'Amministrazione di aree localizzate tra via delle Cantine, via Madonna delle Grazie e via del Colle, già in parte destinate alla sosta;
- l'allargamento della sede stradale di un tratto dell'attuale via Po, contestualmente agli interventi previsti di cui all'art. 54.9 delle presenti norme.

58.3 Nelle aree individuate con le sigle 'M1' e 'M2', come riportato nella Tav. 1.2 – *Area urbana*, il RU ammette la possibilità di realizzare box interrati lungo l'asse stradale di Via Madonna delle Grazie. La realizzazione degli interventi è subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che preveda la contestuale cessione a titolo gratuito delle rimanenti aree, da destinare a parcheggio pubblico scoperto. I manufatti, che non dovranno superare m 3,00 di altezza fuori terra, da calcolarsi sul lato a valle, dovranno essere localizzati parallelamente alla via Madonna delle Grazie e contenuti lungo una fascia di profondità non superiore ai m 20,00 calcolati dal margine della strada. Gli accessi ai box dovranno essere posti a una distanza minima di m 5,00 dalla viabilità pubblica. I progetti sono corredati da appositi

elaborati utili a valutare il corretto inserimento paesistico in relazione alle viste verso il centro storico e dovranno necessariamente prevedere la realizzazione di schermature vegetali costituite da essenze autoctone lungo la via Madonna delle Grazie.

Art. 59 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate

59.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera T, *Zone Turistico-ricettive consolidate*, sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e della altezza massima degli edifici.

59.2 Entro un anno dalla data di approvazione del presente RU, l'Amministrazione comunale, a seguito di apposito studio finalizzato alla conoscenza nel dettaglio dello stato di fatto dei manufatti e delle attività interessate, approva uno specifico *Regolamento* finalizzato a disciplinare il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, delle strutture esistenti per l'insediamento di funzioni residenziali, direzionali, commerciali di vicinato. Il Regolamento dovrà contenere:

- l'individuazione, da effettuarsi a mezzo di avviso pubblico, delle aree ove consentire il cambio di destinazione;
- l'indicazione dei quantitativi massimi di SUL da destinare alla funzione residenziale. Il totale non potrà comunque essere superiore a mq 4.000 di SUL.
- le modalità di attuazione degli interventi, coerentemente con le disposizioni di cui al comma 1;
- lo schema di Convenzione, da stipulare preventivamente agli interventi, in relazione agli oneri dovuti e al rispetto degli standard urbanistici.

L'Amministrazione comunale si riserva di valutare, in sede di relazione del Regolamento citato:

- l'eventuale quantificazione di oneri aggiuntivi in relazione al numero di posti letto soppressi nell'ambito degli interventi di mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva;
- la definizione di misure incentivanti al mantenimento della destinazione ricettiva, anche attraverso l'eventuale definizione di interventi di ampliamento finalizzati all'adeguamento degli edifici esistenti.

59.3 In assenza del Regolamento di cui al precedente comma 2, all'interno delle zone T sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti di cui al comma 1, senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 60 - Zone V. Aree verdi urbane

60.1 All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

60.2 All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME.

60.3 All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi di iniziativa pubblica o privata rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività

ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità o possa comunque causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

CAPO III - UTOE 1.2 – AREA URBANA

Art. 61 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi

61.1 All'interno delle Zone B gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale degli insediamenti, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente, in termini di integrazione con il patrimonio edilizio esistente, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità dei luoghi.

61.2 All'interno delle Zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale;
- attività culturali e ricreative.

Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.

61.3 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R3 senza incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

61.4 All'interno delle zone B il RU identifica specifiche zone B0, così come riportate nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*. All'interno di tali zone, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

61.5 Il RU identifica, all'interno delle Zone B, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'B*', ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti. In tali ambiti sono consentiti interventi *una tantum* di tipo R5 per addizioni volumetriche fino a un massimo del 20% della SUL legittima esistente al momento dell'adozione del RU. Tali incrementi non potranno comunque superare i mq 20 di SUL per ciascuna unità immobiliare. Gli interventi di addizione di cui al presente comma sono consentiti esclusivamente ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, rispettando un rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf. Non sono consentiti interventi che prevedano incrementi dell'altezza massima degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Dovrà comunque essere garantito il mantenimento di superfici permeabili in misura non inferiore al 30% della Sf.

61.6 Il RU individua, all'interno delle zone di cui al comma 60.4, un ambito specifico, identificato con il simbolo 'x', come riportato nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*, ove è consentita, previa la demolizione del manufatto esistente, l'edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 250 di SUL. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf.
- un'altezza massima non superiore a m 7,50.

61.7 Il RU individua, all'interno delle zone di cui al comma 60.4, un ambito specifico, identificato con il simbolo 'y', come riportato nella Tav. U1.1 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*, ove è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente, attraverso un intervento di sopraelevazione, fino ad un incremento massimo di mq 100 di SUL. Il progetto dovrà prevedere la massima integrazione con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti preesistenti e una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

Art. 62 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

- 62.1** All'interno delle Zone B1 sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione di completamento. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito, presentato e sottoscritto dalla totalità dei soggetti proprietari degli immobili, nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al successivo comma 3 del presente articolo. Il progetto, da sottoporre al parere preventivo della Commissione comunale per il Paesaggio, è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area oggetto degli interventi.
- 62.2** Nei casi in cui sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a completamento e/o adeguamento di quelle esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni di cui al successivo comma 3 del presente articolo
- 62.3** Il RU, all'interno dell'UTOE 1.2, individua i seguenti lotti ineditati, identificati da specifico codice, come riportato nelle Tavv. U1.1 e U1.2 relative alla *Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

Codice zona	B1 c
Descrizione	completamento lotto presso nuove scuole
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	200
Disposizioni	Nuova edificazione a destinazione residenziale fino ad un massimo di mq 200 di SUL, previa la demolizione del manufatto esistente, destinato a magazzino. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.
Codice zona	B1 d
Descrizione	Ampliamento edificio esistente località Altone
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	350 in ampliamento
Disposizioni	E' consentito il recupero delle volumetrie legittime esistenti alla data di adozione del RU, attraverso interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia. E' consentita inoltre la nuova edificazione in ampliamento per un massimo di mq 350 di SUL. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.
Codice zona	B1 e
Descrizione	Completamento lotto località Altone
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	250
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 250 di SUL. Il progetto dovrà prevedere soluzioni localizzative rivolte alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza.

Il progetto dovrà prevedere inoltre:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 60% della Sf;
- un'altezza massima non superiore a m 7,50.

Codice zona	B1 f
Descrizione	Completamento lotto via Altone
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	400
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 400 di SUL. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf; - un rapporto di copertura non superiore al 20% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.

Codice zona	B1 g
Descrizione	Completamento lotto ex cava via Fosso Canali
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	600
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 600 di SUL. L'intervento è subordinato alla sottoscrizione dell'impegno a effettuare una verifica di stabilità e le eventuali opere di messa in sicurezza dell'area in relazione alla scarpata determinata dall'uso precedente dell'area. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf; - un rapporto di copertura non superiore al 30% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.

Codice zona	B1 h
Descrizione	completamento lotto via Fosso Canali
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 250 di SUL. L'intervento dovrà prevedere la massima integrazione con i volumi esistenti, adibiti a box auto. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf; - un rapporto di copertura non superiore al 30% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,00, da calcolarsi a partire dalla quota di estradosso della copertura dei manufatti esistenti.

Codice zona	B1 i
Descrizione	completamento lotto via Nazario Sauro
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	500
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 500 di SUL. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area; - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari

	<p>ad almeno il 50% della Sf;</p> <ul style="list-style-type: none"> - un rapporto di copertura non superiore al 20% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50. <p>E' ammesso il frazionamento dell'ambito d'intervento in due lotti funzionali, previa sottoscrizione di apposita Convenzione con l'Amministrazione comunale.</p>
Codice zona	B1 I
Descrizione	completamento lotto via Paretaio
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Disposizioni	<p>Nuova edificazione fino a un massimo di mq 250 di SUL.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf; - un rapporto di copertura non superiore al 30% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.
Codice zona	B1 m
Descrizione	completamento lotto via Nazario Sauro
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Disposizioni	<p>Nuova edificazione fino a un massimo di mq 250 di SUL.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf; - un rapporto di copertura non superiore al 40% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.
Descrizione	B1 n
Modalità intervento	Completamento lotto via Paretaio
Destinazione d'uso	Intervento diretto
SUL mq	residenza
Disposizioni	<p>400</p> <p>Nuova edificazione fino a un massimo di mq 400 di SUL.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere soluzioni localizzative rivolte alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza. Il progetto dovrà prevedere inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf; - un'altezza massima non superiore a m 7,50.
Codice zona	B1 o
Descrizione	Completamento lotto via Paretaio
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	250
Disposizioni	<p>Nuova edificazione fino a un massimo di mq 250 di SUL.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere soluzioni localizzative rivolte alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari

- ad almeno il 30% della Sf;
- un rapporto di copertura non superiore al 40% della Sf;
- un'altezza massima non superiore a m 7,50.

B1 p

Descrizione	completamento lotto via della Rupe
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	400
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 400 di SUL. Il progetto dovrà prevedere soluzioni localizzative rivolte alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza. Il progetto dovrà prevedere inoltre: <ul style="list-style-type: none">- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf;- un rapporto di copertura non superiore al 25% della Sf;- un'altezza massima non superiore a m 7,50.

B1 q

Descrizione	completamento lotto via Trento
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	600
Disposizioni	Nuova edificazione fino a un massimo di mq 600 di SUL. Il progetto dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none">- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf;- un rapporto di copertura non superiore al 30% della Sf;- un'altezza massima non superiore a m 7,50.

Art. 63 - Zone C1. Zone di nuova edificazione sottoposte a Piano attuativo

63.1 Il RU, all'interno dell'UTOE 1.2, individua i seguenti ambiti, identificati da specifico codice, come riportato nella Tavv. U1.1 e U1.2 relative alla *Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

Codice zona	C1 1
Descrizione	Nuova edificazione via Seggiano (ex comparto 4)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	600
Disposizioni	<p>Nuova edificazione a destinazione residenziale fino a un massimo di mq 600 di SUL.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sistemazione lungo la viabilità pubblica di una fascia verde inedificata, di profondità non inferiore a m 10; - il mantenimento di porzioni di terreno a 'verde naturale', in continuità con le limitrofe <i>Zone V</i>, per una superficie non inferiore a mq 500; - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della St; - un rapporto di copertura non superiore al 25% della Sf; - l'impegno alla manutenzione di tutti gli spazi aperti realizzati. <p>Le nuove edificazioni avranno un'altezza massima non superiore a m 7,50. Tutti gli interventi saranno comunque rivolti alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza.</p>
Codice zona	C1 2
Descrizione	Nuova edificazione via Altone (ex comparto 9)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	Direzionale, commerciale, residenziale
SUL mq	1.800
Disposizioni	<p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione al contesto, prevedendo l'integrazione delle funzioni previste, e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di spazi verdi e di aree di sosta e di relazione di uso pubblico.</p> <p>La SUL destinata alla funzione residenziale non dovrà superare i mq 350.</p> <p>La SUL destinata alla funzione commerciale, per la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e/o una media struttura di vendita, non dovrà superare i mq 650.</p> <p>Le nuove edificazioni avranno un'altezza massima non superiore a m 10.</p>
Codice zona	C1 3
Descrizione	Nuova edificazione loc. Altone (ex comparto 8)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	residenza + turistico-ricettivo
SUL mq	4.500
Disposizioni	<p>Nell'area si applicano i parametri funzionali e dimensionali di cui alla Variante al PRG approvata con Del. n. 17 del 4.04.2011, ove si prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale per una SUL massima di mq 3.000 e una struttura turistico-ricettiva per una SUL massima di mq 1.500.</p> <p>Il progetto di Piano attuativo dovrà comunque essere coerente con le disposizioni di cui alle presenti norme, in particolare in riferimento all'art.</p>

45, *Disposizioni relative alle nuove costruzioni* e all'art. 47, *Dotazione di parcheggi*.

Codice zona	C1 4
Descrizione	Nuova edificazione loc. Altone (ex comparto 13)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	Residenza e attività di servizio alla stessa
SUL mq	4.000
Disposizioni	<p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un comparto residenziale dotato di un Centro sociale e costituito da unità abitative di piccole dimensioni destinate principalmente a anziani e giovani coppie.</p> <p>Il progetto dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela e il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, con l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza; - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della St; - un rapporto di copertura non superiore al 25% della Sf; - la realizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq 2.000; - La realizzazione di spazi verdi e di aree di sosta e di relazione di uso pubblico, da integrarsi al verde pubblico di cui al punto precedente, in misura non inferiore a mq 2.000, e l'impegno alla loro manutenzione. - una quota non inferiore a mq 500 della SUL disponibile da destinare alla realizzazione di un Centro sociale, che possa ospitare attività di interesse collettivo, direzionali e/o commerciali di servizio alla residenza. <p>Le nuove edificazioni avranno un'altezza massima non superiore a m 8,50.</p>

Codice zona	C1 5
Descrizione	Nuova edificazione via Belvedere (ex comparto 15)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	900
Disposizioni	<p>Il progetto è corredato da specifici elaborati atti a verificarne il corretto inserimento in relazione al contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, esteso all'intera area, attraverso la realizzazione di spazi verdi e di aree di sosta e di relazione di uso pubblico.</p> <p>Il progetto dovrà inoltre prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 50% della St; - un rapporto di copertura non superiore al 25% della Sf; - l'impegno alla manutenzione di tutti gli spazi aperti realizzati. <p>Le nuove edificazioni avranno un'altezza massima non superiore a m 7,50.</p>

Codice zona	C1 6
Descrizione	PEEP loc. S. Andrea (ex comparto 16)
Modalità intervento	PEEP
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	5.660
Disposizioni	<p>Nell'area si applicano i parametri funzionali e dimensionali di cui alla Variante al PRG approvata con Del. n. 13 del 21.01.2004, ove si prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale per una SUL massima di mq 5.660.</p> <p>Il PEEP dovrà comunque essere coerente con le disposizioni di cui alle presenti norme, in particolare in riferimento all'art. 45, <i>Disposizioni relative alle nuove costruzioni</i> e all'art. 47, <i>Dotazione di parcheggi</i>.</p> <p>In data 11.09.2012 la Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT ha</p>

espreso parere favorevole sulla compatibilità paesaggistica degli interventi previsti, definendo le seguenti prescrizioni, vincolanti per l'esecuzione degli stessi:

- al fine di migliorare il passaggio fra la parte edificata di frangia urbana e le aree boscate poste al limite della lottizzazione dovrà essere eliminata la viabilità posta a valle dell'intervento;
- i posti auto posizionati sull'asse centrale ricompresi fra i due blocchi a schiera siano accorpati in prossimità della viabilità esistente;
- sia limitato in modo significativo il numero degli accessi ai garage previsti;
- siano eliminate le racchette di inversione di marcia poste sull'asse viario centrale;
- al fine di garantire un miglior inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto sia previsto un inserimento vegetazionale arboreo, con essenze autoctone, che ricostituiscano, anche penetrando all'interno della lottizzazione, una continuità visiva tra il bosco esistente e la nuova edificazione.

Codice zona	C1 7
Descrizione	Nuova edificazione loc. S. Andrea (ex comparto 18)
Modalità intervento	Piano di Lottizzazione
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	3.540
Disposizioni	Nell'area si applicano le disposizioni e i parametri funzionali e dimensionali di cui al Piano attuativo approvato con Del. n. 61 del 29.11.2010.

Art. 64 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti

64.1 All'interno delle zone D sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, senza mutamento della destinazione d'uso, rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa articolazione e/o collocazione, senza incremento dei volumi e dell'altezza massima degli edifici.

64.2 All'interno delle zone D il RU individua specifiche zone D0, così come riportate nella Tav. U1.2 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*. All'interno di tali zone, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

64.3 All'interno delle zone D è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio delle attività in atto. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà necessariamente indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività in atto;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- una verifica dello stato di fatto al fine di individuare eventuali interventi di riqualificazione degli spazi aperti, quali la rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibro-cemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti, l'incremento degli spazi verdi e delle dotazioni vegetazionali, l'incremento del rapporto di permeabilità del suolo, che non potrà comunque risultare inferiore al 25% della Sf.

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

Art. 65 - Zone E. Aree agricole di frangia

65.1 All'interno delle Aree agricole di frangia si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle presenti norme.

Art. 66 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

66.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

66.2 All'interno delle zone F1, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, il RU prevede:

- la sistemazione dell'area localizzata in via della Pace e occupata dalle ex strutture scolastiche, per l'insediamento di funzioni di interesse collettivo. L'attuazione di tale intervento è rimandata alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica che dovrà valutare, sulla base delle risultanze degli studi geologici in corso, la possibilità di utilizzare le strutture esistenti, attraverso i necessari interventi di messa in sicurezza, per attività di interesse collettivo, ovvero la loro demolizione. In ragione della posizione strategica dell'area, tale progetto potrà prevedere il coinvolgimento delle limitrofe aree relative alla Piazza Fratelli Cervi e al Campo sportivo comunale, finalizzato all'innalzamento della qualità urbana e alla riconfigurazione in termini di maggiore organicità e funzionalità degli spazi aperti, delle aree di sosta e di relazione e all'insediamento di funzioni di interesse collettivo, in coerenza con le previsioni del PS relative alla costituzione di un Parco urbano. Il progetto potrà inoltre prevedere l'insediamento di funzioni commerciali e/o direzionali, a integrazione delle destinazioni a interesse collettivo, concorrenti alla valorizzazione del territorio e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario degli interventi, nel rispetto dei dimensionamenti ammissibili previsti dal PS e fatta salva la priorità dell'interesse pubblico degli interventi previsti.
- interventi di ristrutturazione degli immobili ubicati in via Trieste, da sottoporre a Convenzione, funzionali alla realizzazione di un centro sociale-assistenziale per anziani ovvero all'insediamento di attività di interesse sociale, collettivo e/o direzionale, da localizzare al piano terreno dell'edificio. Nei rimanenti piani è consentito l'insediamento di funzioni residenziali;
- la realizzazione di due aree a verde pubblico attrezzato in località S. Andrea.

Art. 67- Zone Rt. Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

67.1 Il RU individua i seguenti ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, contrassegnati da specifico codice, come riportato nella *Tav. - Disciplina delle UTOE*. In tali ambiti gli interventi sono soggetti alla presentazione di un piano attuativo di recupero, nel rispetto dei seguenti parametri:

Codice zona	Rt 1
Descrizione	Recupero area compresa fra via Trento e via Bolzano
Modalità intervento	Piano di recupero
Destinazione d'uso	Residenza, commerciale di servizio, direzionale

SUL mq	2.800
Disposizioni	<p>Ristrutturazione urbanistica dell'intera area, da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali, fino ad un massimo di mq 2.800 di SUL. La quota da destinare a destinazione residenziale non potrà comunque superare i mq 2.500 di SUL.</p> <p>Nel rispetto della SUL totale prevista, è consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto attraverso un disegno coerente delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi a uso privato.</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico che garantisca il collegamento tra via Trento e via Bolzano e alla sottoscrizione dell'impegno alla manutenzione dello stesso.</p> <p>L'intervento è subordinato inoltre alla realizzazione e cessione di uno spazio sistemato a verde pubblico, da localizzarsi lungo via Bolzano, di superficie non inferiore a mq 500.</p>
Codice zona	Rt 2
Descrizione	Recupero area Niccolini (Ex Comparto 10)
Modalità intervento	Piano di recupero
Destinazione d'uso	Residenziale, commerciale, direzionale
SUL mq	5.000
Disposizioni	<p>Ristrutturazione urbanistica dell'intera area, da realizzarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti e l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali di servizio e/o direzionali fino ad un massimo di mq 5.000 di SUL, ripartite nel modo seguente:</p> <p>Residenziale, mq 3.000;</p> <p>Commerciale, limitato a esercizi di vicinato e/o a medie strutture di vendita, mq 1.000;</p> <p>Direzionale, mq 1.000.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto attraverso un disegno coerente delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi e di aree di sosta.</p>
Codice zona	Rt 3
Descrizione	Recupero area ex ITIS via Gorizia (Ex Comparto 11)
Modalità intervento	Piano di recupero
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	1.600
Disposizioni	<p>Piano di recupero funzionale al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, da realizzarsi attraverso interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia per la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale per una SUL massima di mq 1.600.</p>

Art. 68 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate

68.1 Nelle zone identificate dalla lettera T, *Zone Turistico-ricettive consolidate*, presenti all'interno dell'UTOE 1.2, ad eccezione dell'ambito di cui al successivo comma 2 del presente articolo, si applica la disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'Art. 59 delle presenti Norme, relativo alle Zone T ricadenti all'interno dell'UTOE 1.1, *Centro storico*.

68.2 Il RU individua all'interno delle zone T un ambito specifico, identificato dalla lettera 'A', come riportato nella Tav. U1.2 - *Area urbana*, ove sono consentiti interventi di nuova edificazione, subordinati alla sottoscrizione di apposita Convenzione che assicuri il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva in atto per un periodo non inferiore a 10 anni, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale, di servizio alla struttura ricettiva, per una SUL massima di mq 350 e un'altezza massima di m 7,50. I volumi realizzati saranno necessariamente subordinati da vincolo pertinenziale all'attività turistica in atto.
- realizzazione di strutture di copertura a protezione degli spazi aperti attrezzati esistenti, per una superficie coperta non superiore a mq 700 e un'altezza massima di m 7,00.
- realizzazione, nell'area localizzata a valle della strada Provinciale, di strutture accessorie all'attività ricettiva in atto per un massimo di mq 200 di SUL.

Il progetto dovrà prevedere specifici studi di inserimento paesistico funzionali al conseguimento della massima integrazione con l'insediamento esistente e con il contesto paesistico e ambientale.

Art. 69 - Zone M. Infrastrutture per la mobilità

69.1 La viabilità esistente deve essere mantenuta nei tracciati esistenti e nelle caratteristiche fisiche e funzionali. Sono ammessi interventi puntuali di adeguamento e di ristrutturazione rivolti al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della funzionalità dei tracciati, mantenendo un corretto rapporto con l'altimetria e la conformazione dei suoli, con particolare riferimento alle condizioni di stabilità, nell'ottica di minimizzare le opere di sostegno e di manutenzione.

69.2 Il RU prevede, per l'UTOE 1.2:

- un progetto di sistemazione e razionalizzazione della viabilità presso Piazza della Repubblica, con il contestuale adeguamento del distributore di carburante esistente.
- la realizzazione di un tratto di nuova viabilità di collegamento fra via Paretaio e via della Rupe.

69.3 Il RU prevede per l'UTOE 1.2 la realizzazione di un sistema di parcheggi pubblici, di dimensioni contenute e diffuso all'interno del centro abitato, al fine di una razionalizzazione del sistema della sosta e del miglioramento dell'accessibilità dell'intero abitato. In particolare, il RU prevede la realizzazione di parcheggi:

- in via Nazario Sauro;
- in via Paretaio e in via della Rupe, contestualmente alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento di cui al precedente comma;

Art. 70 - Zone V. Aree verdi urbane

70.1 All'interno delle zone V tutti gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e tutela dei suoli e della vegetazione esistente e alla conservazione e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di costituire filtri vegetali di protezione e qualificazione ambientale degli insediamenti.

70.2 All'interno delle zone V è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, eventualmente presenti alla data di adozione del RU. Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti stabili di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME.

70.3 All'interno delle zone V sono inoltre consentiti interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dei luoghi, nell'ambito di progetti unitari finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità. Gli interventi saranno limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto, escludendo qualsiasi trasformazione che possa causare modifiche significative al livello di permeabilità dei suoli.

CAPO IV - UTOE 1.3 – LA MINIERA*Art. 71 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

71.1 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2.

71.2 Il RU identifica all'interno delle Zone B un ambito specifico, identificato dalla sigla 'B*', ove è consentita la nuova edificazione per una SUL massima di mq 100 a destinazione residenziale. Sono consentiti inoltre, sugli edifici esistenti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 1, interventi di tipo R4, R5 e SE. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e dovrà necessariamente prevedere una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, estesa all'intera area oggetto degli interventi.

Art. 72 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti

72.1 All'interno delle Zone D sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente RU. In caso di nuovo esercizio sono ammesse attività artigianali, industriali, commerciali ed espositive. E' consentito l'insediamento di eventuali altre destinazioni (direzionali, residenziali di servizio), funzionali alle destinazioni consentite, esclusivamente qualora ne sia dimostrata la necessità in relazione alle attività in atto.

72.2 All'interno delle Zone D sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1.

72.3 Il RU identifica, all'interno delle Zone D, ambiti specifici, identificati dalla sigla 'D*', ove sono consentiti i seguenti interventi:

- All'interno della zona identificata dalla lettera 'A' è consentito l'ampliamento dell'insediamento esistente fino a un massimo di mq 600 di SUL, di cui mq 100 destinabili a residenza di servizio all'attività in atto. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, è finalizzato alla massima integrazione con l'insediamento esistente, senza incrementi dell'altezza massima.
- All'interno della zona identificata dalla lettera 'B' è consentita la nuova edificazione a destinazione produttiva-artigianale fino a un massimo di mq 1000 di SUL. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere il mantenimento di un quantitativo di superficie permeabile non inferiore al 30% della Sf e un'altezza massima non superiore a m 10,00.

72.4 All'interno delle zone D è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio delle attività in atto. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà necessariamente indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività in atto;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- una verifica dello stato di fatto al fine di individuare eventuali interventi di riqualificazione degli spazi aperti, quali la rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibro-cemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti, l'incremento degli spazi verdi e delle dotazioni vegetazionali, l'incremento del rapporto di permeabilità del suolo, che non potrà comunque risultare inferiore al 25% della Sf.

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

Art. 73 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

73.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Gli interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, sono

riservati in via primaria all'Amm./ne Comunale. La realizzazione di tali interventi da parte di soggetti privati aventi titolo, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

73.2 All'interno delle zone F1, Attrezzature di interesse generale di progetto, il RU prevede la realizzazione del nuovo polo scolastico comunale, attraverso la definizione di un progetto di iniziativa pubblica che preveda la ristrutturazione urbanistica dell'intera area.

Art. 74 - Parco minerario

74.1 La realizzazione degli interventi all'interno del Parco minerario è subordinata alla definizione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla massima coerenza e integrazione con il Piano di bonifica attualmente in fase di attuazione nell'area. Tale Piano dovrà prevedere l'attualizzazione in chiave contemporanea del vigente progetto per la realizzazione del Parco/Museo, attraverso una sua rilettura in termini di confronto con analoghe esperienze realizzate, prevedendo il recupero e la valorizzazione del complesso degli edifici e degli impianti minerari e l'insediamento di nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche e la destinazione a uso pubblico dell'area, nel rispetto dei seguenti limiti dimensionali e funzionali:

- Turistico-ricettivo: mq 3.000 di SUL;
- Direzionale: mq 1.500 di SUL;
- Commerciale di vicinato: mq 1.500 di SUL;
- Artigianale: mq 900 di SUL;
- Residenziale di servizio: mq 400 di SUL

74.2 Il Piano particolareggiato di cui al precedente comma 1 dovrà prevedere:

- l'indicazione puntuale dei manufatti edilizi da recuperare integralmente o parzialmente e dei relativi caratteri tipologici e architettonici da mantenere;
- la definizione di un disegno organico degli interventi in relazione al contesto della ex miniera;
- l'eventuale attività di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi esistenti;
- la definizione dei caratteri tecno-morfologici e dimensionali dei manufatti di nuova realizzazione, al fine di assicurarne il corretto inserimento nel contesto;
- la sistemazione degli spazi aperti, del verde e dei parcheggi;
- l'esatta definizione delle aree coperte da formazioni naturali al fine della loro tutela, predisponendo se necessario le opportune misure di mitigazione e compensazione;
- la programmazione degli interventi in coerenza con l'attività in atto relativa al Piano di bonifica vigente nell'area

Art. 75 - Area 'Le Lame'

75.1 Le soluzioni progettuali per la sistemazione dell'area sono demandate alla redazione di un progetto esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzato al suo utilizzo per attività culturali, sportive e ricreative, assicurando la massima integrazione con le attività previste nel vigente Piano di bonifica e con le previsioni del Parco minerario di cui al precedente art. 74, perseguendo la massima compatibilità paesistica e ambientale. La realizzazione di volumetrie edilizie sarà da contenersi al minimo indispensabile allo svolgimento delle funzioni previste, ricorrendo all'utilizzo di materiali leggeri o comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

Art. 76 - Area di pertinenza paesistica della miniera

76.1 All'interno dell'Area di pertinenza paesistica della miniera si applicano le disposizioni di cui all'art. 31.2 delle presenti norme.

CAPO V - UTOE 1.4 – ESASSETA E FERRAIOLE*Art. 77 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

77.1 All'interno delle Zone B gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale degli insediamenti, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente, in termini di integrazione con gli adiacenti tessuti storici, di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi esistenti, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità dei luoghi.

77.2 All'interno delle Zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a piccoli esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale;
- attività culturali e ricreative.

77.3 Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al precedente comma 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.

77.4 Negli ambiti occupati da edifici di cui al precedente comma 3 sono inoltre consentiti interventi di tipo SE, da effettuarsi attraverso la totale demolizione dei manufatti esistenti, funzionali all'insediamento di funzioni compatibili di cui al precedente comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri:

If : non superiore a 2

Sup. cop. non superiore al 50% della Sf

Hmax: metri 7

77.5 All'interno delle zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2. Sono consentiti inoltre interventi di tipo R3 senza incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

77.6 All'interno delle zone B il RU identifica specifiche zone B0, così come riportate nella Tav. U1 - *Disciplina delle UTOE*. All'interno di tali zone, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

Art. 78 - Zone B1. Zone residenziali di completamento

78.1 Il RU, all'interno dell'UTOE 1.2, individua i seguenti lotti ineditati, identificati da specifico codice, come riportato nella Tav. U1.1 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione di completamento, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

Codice zona	B1 a
Descrizione	Ampliamento edificio esistente via Esasseta
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	100
Disposizioni	Interventi sul fabbricato esistente, di tipo R5 o SE per la realizzazione di una unità abitativa per una SUL massima di mq 100, comprensiva dell'esistente, e un'altezza massima di m 7,00. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area.

Codice zona	B1 b
Descrizione	Ampliamento edificio esistente via Esasseta
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	residenza
SUL mq	200
Disposizioni	Interventi sul fabbricato esistente, di tipo R5 o SE per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale per una SUL massima di mq 200, comprensiva dell'esistente, e un'altezza massima di m 7,00. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area.

Art. 79 - Zone C. Zone di nuova edificazione sottoposte a Convenzione

79.1 All'interno delle Zone C sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione subordinati alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

79.2 Il RU, all'interno dell'UTOE 1.4, individua i seguenti ambiti, identificati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U1 - Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

Codice zona	C C
Descrizione	Nuova edificazione loc. Esasseta
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Residenza
SUL mq	1.500
Disposizioni	Il Comparto urbanistico di riferimento per la realizzazione degli interventi previsti è costituito dalla zona C C e dalla zona V* così come individuate nella Tav. U1 1. I diritti edificatori sono ripartiti secondo criteri di perequazione urbanistica di cui all'art. 44.3 delle presenti norme, in riferimento all'intero Comparto. Il progetto, necessariamente esteso all'intero Comparto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà rispettare le disposizioni riportate di seguito, specifiche per ciascuna zona. Tutti gli interventi sono finalizzati al massimo contenimento del livello di impermeabilizzazione del suolo e alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, prevedendo l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza. <u>Zona C C</u> - SUL massima: mq 1.500 - rapporto di copertura non superiore al 40% della Sf; - altezza massima non superiore a m 9,00; - Realizzazione, lungo i confini sud e est della zona, di una fascia di verde alberato di profondità non inferiore a m 3,00; - mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf. <u>Zona V*</u> All'interno della zona V* il progetto prevede un progetto organico e coerente di spazi scoperti funzionali alla sosta e all'accessibilità all'insediamento, opportunamente integrati da aree sistemate a verde, escludendo in ogni caso la localizzazione di volumi edilizi.

Codice zona: C D

Descrizione:
Nuova edificazione
via Esassetta
(Ex comparto 3)

**Modalità
intervento:**
Intervento diretto
convenzionato

**Destinazione
d'uso:**
Residenza

SUL: mq 400



Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere la localizzazione delle nuove volumetrie all'interno delle aree individuate con la lettera 'C' e la sistemazione a parcheggio dell'area individuata con la lettera 'P', così come indicato nella mappa, al fine di evitare 'saldature' con i tessuti storicizzati del borgo di Esassetta.

Disposizioni

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda:

- la tutela e il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, con l'impegno alla sostituzione degli esemplari eventualmente abbattuti con essenze di analoga specie e consistenza;
- l'impegno alla sistemazione a 'verde naturale' e alla successiva manutenzione dell'area individuata con la lettera 'V', così come indicato nella mappa;
- l'impegno alla demolizione di tutti i manufatti precari presenti nell'area.

Art. 80 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti

80.1 All'interno delle Zone D sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente RU. In caso di nuovo esercizio sono ammesse attività artigianali, industriali, commerciali ed espositive. E' consentito l'insediamento di eventuali altre destinazioni (direzionali, residenziali di servizio), funzionali alle destinazioni consentite, esclusivamente qualora ne sia dimostrata la necessità in relazione alle attività in atto.

80.2 All'interno delle Zone D sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono inoltre ammessi incrementi delle volumetrie esistenti, attraverso interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia, anche con diversa localizzazione e articolazione. Tali interventi, finalizzati alla riqualificazione funzionale e morfologica degli insediamenti esistenti, dovranno necessariamente prevedere:

- Il rispetto di un Rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;
- nei manufatti di nuova costruzione, anche derivanti da ricostruzione di volumi demoliti, il rispetto di un'altezza massima non superiore a m 10,00, fatti salvi i volumi tecnici e/o altre

attrezzature tecnologiche, esclusivamente nei casi di assoluta necessità in relazione a comprovate esigenze produttive;

- la massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale, prevedendo esaurienti studi ed elaborati funzionali alla verifica dell'inserimento paesistico e del potenziale impatto visivo degli interventi in relazione alle visuali principali;
- la totale rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibrocemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti;
- la verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento delle acque reflue e la definizione degli eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a garantire il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere;
- un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne, ove prevedere il mantenimento di suolo permeabile, sistemato a verde, per una quota non inferiore al 30% della Sf;

In caso di necessità di interventi sulle opere di urbanizzazione, gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione comunale.

80.3 All'interno delle zone D è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio delle attività in atto. Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà necessariamente indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività in atto;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- una verifica dello stato di fatto al fine di individuare eventuali interventi di riqualificazione degli spazi aperti, quali la rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibrocemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti, l'incremento degli spazi verdi e delle dotazioni vegetazionali, l'incremento del rapporto di permeabilità del suolo, che non potrà comunque risultare inferiore al 25% della Sf.

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

80.4 All'interno delle zone D il RU individua specifiche zone D0, così come riportate nella Tav. U1.1 - *Disciplina delle UTOE. Area urbana*. All'interno di tali zone, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

80.5 Il RU individua, all'interno delle Zone D, ambiti specifici identificati dalla sigla 'D*' e da specifico codice, così come riportati nella Tav. U1.1 - *Disciplina delle UTOE*, ove sono consentiti i seguenti interventi:

Codice zona	D* 1
Descrizione	Riqualificazione insediamento artigianale via Tevere
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Produttivo/artigianale
SUL mq	2.640 in ampliamento
Disposizioni	Sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, anche con diversa localizzazione e articolazione, funzionali all'adeguamento e riqualificazione dell'insediamento esistente. In caso di interventi non riconducibili a ristrutturazione edilizia, che prevedano incrementi della SUL esistente, questi sono subordinati alla presentazione di un progetto organico che comprenda l'intero ambito e le limitrofe aree classificate come Zone V*, così come riportato nella Tavola U1, nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - SUL massima per l'intero insediamento: mq 4.000 - Rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf; - Altezza massima non superiore a m 10,00. L'intervento persegue la massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale, prevedendo esaurienti studi ed elaborati funzionali alla verifica dell'inserimento paesistico e del potenziale impatto visivo in relazione alle visuali principali. Il progetto dovrà inoltre definire uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, con particolare riferimento alle zone V*,

escludendo in ogni caso la localizzazione di volumetrie edilizie all'interno di tali zone. Dovrà comunque essere assicurato il mantenimento di un Rapporto di permeabilità del suolo non inferiore al 60% riferito all'intero ambito di intervento.

In caso di necessità di interventi sulle opere di urbanizzazione, l'intervento è subordinato alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione comunale.

Codice zona	D* 2
Descrizione	Ristrutturazione edificio artigianale loc. Esasseta
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Produttivo/artigianale
SUL mq	0
Disposizioni	<p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia funzionali al recupero e adeguamento funzionale del manufatto esistente, attualmente inutilizzato, per l'insediamento di destinazioni compatibili con quelle previste nel presente articolo, senza incrementi della SUL e della superficie coperta. Sono consentiti interventi che prevedano l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente fino a un massimo di m 0,50. Sono fatti salvi ulteriori incrementi dell'altezza massima esclusivamente per l'installazione di attrezzature tecnologiche strettamente funzionali alle attività da insediare, che non potranno comunque interessare una superficie superiore al 15% della superficie coperta esistente. Dovrà in ogni caso essere accertata, con opportune valutazioni, la compatibilità con la residenza delle destinazioni previste nell'area.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, esteso all'intera area di intervento.</p>
Codice zona	D* 3
Descrizione	Nuova edificazione via PO
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Produttivo/artigianale
SUL mq	200
Disposizioni	<p>Sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione per la realizzazione di manufatti da destinare a deposito materiali per una SUL massima di mq 200 e un'altezza massima non superiore a m 6,00. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere la realizzazione di opportune schermature vegetali, costituite da essenze autoctone, a protezione dalla pubblica viabilità.</p>
Codice zona	D* 4
Descrizione	Nuova edificazione via PO
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Produttivo/artigianale
SUL mq	500
Disposizioni	<p>Sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione a destinazione produttiva/artigianale per una SUL massima di mq 500 e un'altezza massima non superiore a m 10,00. Il progetto, corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne, ove prevedere il mantenimento di suolo permeabile, sistemato a verde, per una quota non inferiore al 30% della superficie riferita all'intero ambito; - la realizzazione di congrue schermature vegetali costituite con essenze autoctone, a protezione dalla viabilità pubblica; - il rispetto di un rapporto di copertura Rc non superiore al 50%.

Art. 81 - Zone E. Aree agricole di frangia

81.1 All'interno delle Aree agricole di frangia si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle presenti norme.

Art. 82 - Zone F1. Attrezzature di interesse generale di progetto

82.1 Il RU, all'interno dell'UTOE 1.4, individua un ambito localizzato in via Po da destinare alla realizzazione di un attrezzatura religiosa a servizio dell'abitato di Esassetta.

Art. 83 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate

83.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera T, *Zone Turistico-ricettive consolidate*, in conseguenza delle condizioni di pericolosità geomorfologica rilevate, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo ME, RE, R1, con esclusione degli interventi che comportino un incremento dei carichi sul terreno e/o sulle fondazioni.

CAPO VI - UTOE 2 – AREA PRODUTTIVA DELLA VAL DI PAGLIA*Art. 84 - Zone D. Zone produttive e/o commerciali esistenti*

84.1 All'interno delle Zone D sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente RU. In caso di nuovo esercizio sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Produttiva e artigianale.
- Commerciale.
- Direzionale.
- Commerciale all'ingrosso e depositi.
- Di servizio.

E' consentito l'utilizzo di superfici da destinarsi a residenza di servizio alle destinazioni consentite, esclusivamente qualora ne sia dimostrata la necessità in relazione alle attività in atto o in progetto.

84.2 All'interno delle Zone D gli interventi sono rivolti al all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti.

84.3 All'interno delle zone D è ammessa la realizzazione di tettoie a servizio delle attività in atto.

Tali strutture, che dovranno risultare prive di tamponamenti almeno su tre lati, saranno realizzate preferibilmente con materiali leggeri e comunque assemblati in modo tale da consentirne la rimozione previo smontaggio e non per demolizione. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire dovrà necessariamente indicare:

- le motivate esigenze in relazione alle attività in atto;
- le caratteristiche e le dimensioni dei manufatti;
- una verifica dello stato di fatto al fine di individuare eventuali interventi di riqualificazione degli spazi aperti, quali la rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibro-cemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti, l'incremento degli spazi verdi e delle dotazioni vegetazionali, l'incremento del rapporto di permeabilità del suolo, che non potrà comunque risultare inferiore al 25% della Sf.

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

84.4 All'interno dell'ambito identificato dalla lettera 'a', così come riportato nella Tav. 2, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo Me, Re, R1.

84.5 All'interno dell'ambito identificato dalla lettera 'b', così come riportato nella Tav. 2, è ammessa l'edificazione di completamento, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

Codice zona: D b

Descrizione:

Completamento lotto
Area produttiva della
Val di Paglia

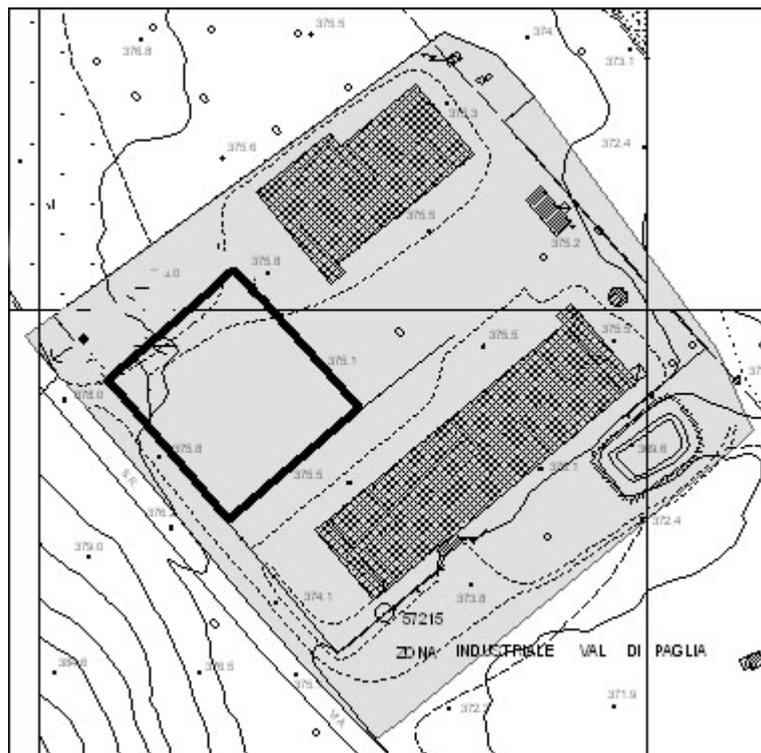
Modalità intervento:

Intervento diretto
convenzionato

Destinazione d'uso:

Produttivo/artigianale

SUL: mq 1.500



L'intervento è subordinato alla redazione di un progetto unitario da sottoporre a Convenzione, esteso all'intero ambito, che dovrà prevedere:

- la riqualificazione dei manufatti edilizi esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifiche alla sagoma degli edifici, finalizzati alla massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale e al miglioramento degli standard in materia di efficienza energetica. A tal fine, il progetto è corredato da esaurienti studi e elaborati funzionali alla verifica dell'integrazione nel contesto paesistico e del potenziale impatto visivo degli interventi in relazione alla viabilità principale;
- la totale rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibrocemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti;
- la verifica dell'efficienza delle opere di urbanizzazione primaria e la definizione degli eventuali interventi di adeguamento;
- la verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento delle acque reflue e la definizione degli eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a garantire il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere;
- un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne, ove prevedere il mantenimento di suolo permeabile, sistemato a verde, per una quota non inferiore al 40% della superficie riferita all'intero ambito;
- la realizzazione di congrue schermature vegetali costituite con essenze autoctone, a protezione delle visuali principali percepibili dalla via Cassia;
- la messa in opera di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il Rc riferito all'intero ambito non potrà essere superiore al 30%.

Le nuove costruzioni saranno necessariamente da localizzarsi all'interno del perimetro indicato nella mappa.

Nei manufatti di nuova costruzione il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a due. In ogni caso non potrà essere superata l'altezza massima di ml 10,00. Sono fatti salvi i volumi tecnici e/o altre attrezzature tecnologiche, esclusivamente nei casi di assoluta necessità in relazione a comprovate esigenze produttive.

84.6 All'interno degli ambiti identificati dalle lettere 'c' e 'd', così come riportato nella Tav. 2, sono ammessi incrementi volumetrici fino a un massimo del 50% della Superficie coperta esistente al momento dell'adozione del presente RU, attraverso interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia, anche con diversa localizzazione e articolazione. Tali interventi dovranno necessariamente prevedere:

- la riqualificazione funzionale e morfologica dei manufatti edilizi esistenti, attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, finalizzati alla massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale e al miglioramento degli standard in materia di efficienza energetica. A tal fine, il progetto è corredato da esaurienti studi e elaborati funzionali alla verifica dell'inserimento paesistico e del potenziale impatto visivo degli interventi in relazione alla viabilità principale;
- la totale rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibrocemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti;
- la verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento delle acque reflue e la definizione degli eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a garantire il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere;
- un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne, ove prevedere il mantenimento di suolo permeabile, sistemato a verde, per una quota non inferiore al 30% della Sf;
- un Rc non superiore al 35% della Sf;

Nei manufatti di nuova costruzione, anche derivanti da ricostruzione di volumi demoliti, il numero dei piani fuori terra non potrà essere superiore a due. In ogni caso non potrà essere superata l'altezza massima di ml 10,00. Sono fatti salvi i volumi tecnici e/o altre attrezzature tecnologiche, esclusivamente nei casi di assoluta necessità in relazione a comprovate esigenze produttive.

84.7 All'interno dell'ambito identificato dalla lettera 'e', così come riportato nella Tav. 2, sono ammessi incrementi volumetrici fino a un massimo del 10% della Superficie coperta esistente al momento dell'adozione del presente RU, attraverso interventi di ristrutturazione e/o di

sostituzione edilizia, anche con diversa localizzazione e articolazione. Tali interventi dovranno necessariamente prevedere:

- la riqualificazione funzionale e morfologica dei manufatti edilizi esistenti, attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia, finalizzati alla massima integrazione con il contesto paesistico e ambientale e al miglioramento degli standard in materia di efficienza energetica.
- la totale rimozione di coperture o altri elementi, eventualmente presenti, realizzati in fibrocemento o altri materiali suscettibili di rilasciare sostanze inquinanti;
- la verifica dell'efficienza degli impianti di smaltimento delle acque reflue e la definizione degli eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a garantire il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere;
- un progetto di dettaglio delle sistemazioni esterne, ove prevedere:
 - il mantenimento di suolo permeabile, sistemato a verde, per una quota non inferiore al 30% della Sf;
 - la messa in opera, nelle aree destinate a deposito a cielo aperto, di specifici accorgimenti atti a scongiurare la possibile infiltrazione nel terreno di sostanze inquinanti.

Non è consentito il superamento dell'altezza massima degli edifici esistenti.

E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie o altri manufatti funzionali alla protezione dei materiali di deposito, nel rispetto di un Rc massimo del 40% della Sf. Tali interventi sono subordinati alla sottoscrizione di apposita Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che preveda:

- a) la definizione del periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti, comunque non superiore a tre anni, con possibilità di rinnovo;
- b) l'impegno a realizzare i manufatti in legno, salvo diverse esigenze da motivare; in tal caso si dovrà comunque fare ricorso a materiali di cui sia certificata la biocompatibilità;
- c) l'impegno alla rimozione dei manufatti al termine del periodo di utilizzazione fissato, ovvero in caso di cessazione dell'attività.

Art. 85 - Zone D1. Zone produttive e/o commerciali di progetto

85.1 Il RU, all'interno dell'UTOE 2, individua i seguenti ambiti, identificati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U2 - Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

1)

Codice zona	D1 A
Descrizione	Nuovi insediamenti produttivi
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Produttiva
SUL mq	5.500
Disposizioni	Realizzazione di un impianto per la cogenerazione di energia elettrica rinnovabile e calore tramite l'uso di biomasse agricole e/o sottoprodotti di aziende agroalimentari, nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - SUL massima, mq 5.500; - Altezza massima, m 10; - Superficie permeabile sistemata a verde, minimo 30% della Sf; I locali destinati allo stoccaggio delle biomasse, qualora realizzati in trincea e privi di copertura stabile, non saranno da considerarsi ai fini del computo della SUL. L'intervento è subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui all'All. 1A alla disciplina del PIT, <i>Norme comuni energie rinnovabili, impianti di produzione di energia elettrica da biomasse</i> . In particolare, stante il limite di cui alle presenti disposizioni, il progetto dovrà assicurare il minor consumo possibile di suolo e il minimo utilizzo della SUL disponibile, garantendo comunque l'efficienza e la resa ottimale dell'impianto. Il progetto, corredato da esaurienti studi e elaborati funzionali alla verifica

dell'inserimento paesistico e del potenziale impatto visivo dei manufatti da realizzare, prevedendo specifici interventi di mitigazione (realizzazione di schermature vegetali, scelta dei colori e delle finiture, ecc.). In particolare, dovrà essere verificata e eventualmente adeguata la geometria dell'innesto con la S.R. n.2 in relazione ai flussi veicolari previsti.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva stipula di apposita Convenzione in relazione alle opere di urbanizzazione da realizzare e ai relativi oneri e all'impegno alla dismissione dell'impianto e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

2)

Codice zona

Descrizione

Modalità intervento

Destinazione d'uso

SUL mq

Disposizioni

D1 B e D1 C

Nuovi insediamenti produttivi

Intervento diretto

Produttiva, artigianale, commerciale, direzionale

3.000

E' consentita la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL massima per ciascuna zona, mq 1.500

- Altezza massima, m 10;

- Rapporto di copertura RC non superiore al 40% della Sf;

- Superficie permeabile sistemata a verde, minimo 30% della Sf.

I progetti, improntati al raggiungimento di standard elevati di qualità architettonica e di efficienza energetica, sono corredati da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, con particolare attenzione all'integrazione con il contesto e la morfologia dei suoli e al massimo contenimento dell'impatto visivo in relazione alla S.R. Cassia, attraverso un disegno coerente delle sistemazioni esterne, che dovranno prevedere un'attenta e organica sistemazione di tutti gli spazi aperti, attraverso la realizzazione di un sistema coerente di spazi verdi, di spazi di sosta e di relazione, di schermature vegetali costituite da essenze autoctone.

Art. 86 - Zone E. Aree agricole di frangia

86.1 All'interno delle Aree agricole di frangia si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 delle presenti norme, limitatamente a quanto previsto all'art. 42.3.

Art. 87 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

87.1 All'interno dell' UTOE 2 sono localizzate le seguenti attrezzature di interesse generale:

- Centro sociale-assistenziale.

- Attrezzature tecnologiche di supporto alle infrastrutture di trasporto del gas metano.

All'interno di tali aree sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento e all'adeguamento tecnologico dei manufatti esistenti. Sono consentiti interventi che prevedano incrementi delle volumetrie esistenti, ovvero la realizzazione di nuove attrezzature e impianti, esclusivamente se finalizzati al potenziamento delle attività in atto.

Art. 88 - Zone Rq. Aree interessate da interventi di riqualificazione

88.1 Il RU individua all'interno dell' UTOE 2 un ambito da sottoporre a riqualificazione paesistica, localizzato all'interno dell'Area di pertinenza paesistica individuata dal PS, attualmente adibito a deposito a cielo aperto di mezzi e materiali. Il RU dispone l'attuazione di interventi di riqualificazione e ripristino delle aree, tramite la dismissione delle attività in atto e l'avvio di processi di rinaturalizzazione o, in alternativa, di utilizzo dei suoli a fini produttivi agricoli.

CAPO VII - UTOE 3 – LA VETTA*Art. 89 - Zone B. Tessuti urbani prevalentemente saturi*

89.1 All'interno delle Zone B sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, R4, SE senza incrementi della SUL o del volume. Gli interventi sono rivolti all'innalzamento della qualità paesistica e ambientale degli insediamenti, in termini di innalzamento degli standard qualitativi dei manufatti edilizi esistenti, di qualificazione degli spazi aperti, di miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità dei luoghi.

89.2 All'interno delle Zone B sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- commercio al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato e attività di ristorazione;
- piccole attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività direzionali e di servizio;
- attività pubbliche o di pubblico interesse;
- ospitalità extra-alberghiera e residenza stagionale;

Gli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del RU, destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo ME.

89.3 Il RU identifica, all'interno delle Zone B, un'ambito specifico, identificato dalla sigla 'B*', ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino a un massimo di mq 20 di SUL. Il progetto, corredato da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, dovrà prevedere la massima integrazione con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente, senza incrementi dell'altezza massima.

Art. 90 - Zone D1. Zone commerciali di progetto

90.1 Il RU, all'interno dell'UTOE 3, individua i seguenti ambiti, identificati da specifico codice, come riportato nella *Tav. U3 - Disciplina delle UTOE*, nei quali sono consentiti interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni, specifici per ciascun intervento:

Codice zona	D1 A
Descrizione	Nuova zona commerciale di servizio loc. Primo Rifugio
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	Commerciale
SUL mq	200
Disposizioni	L'intervento, limitato all'insediamento di esercizi di vicinato, dovrà prevedere la demolizione del manufatto esistente. La localizzazione e la realizzazione dei manufatti sarà finalizzata alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti.
Codice zona	D1 B
Descrizione	Nuova zona commerciale di servizio loc. Cantore
Modalità intervento	Intervento diretto convenzionato
Destinazione d'uso	Commerciale
SUL mq	300
Disposizioni	L'intervento, limitato all'insediamento di esercizi di vicinato, dovrà prevedere la realizzazione di manufatti edilizi caratterizzata da elevata compatibilità ambientale, attraverso l'utilizzo del legno o di altri materiali biocompatibili, per una SUL massima di mq 300. L'altezza massima degli edifici è fissata a due piani fuori terra, e comunque non superiore a m 7. Le scelte localizzative ed esecutive saranno finalizzate alla tutela e al mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti e al mantenimento del

carattere naturale dell'area.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla preventiva stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno alla contestuale realizzazione di interventi di riforestazione per una superficie non inferiore a mq 1.200, da localizzarsi sulle aree relative alla pista da sci dismessa in località Primo Rifugio.

Art. 91 - Zone F. Attrezzature di interesse generale

91.1 All'interno delle zone identificate dalla lettera F, *Attrezzature di interesse generale*, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia rivolti al mantenimento o all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi, degli impianti e/o dei servizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. La realizzazione di interventi ove sia prevista la demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti, ovvero che prevedano incrementi delle volumetrie, è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale sono disciplinate:

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

91.2 All'interno dell'UTOE 3 il RU individua due ambiti, ubicato in loc. Pianello, classificati come zona F1, *Attrezzature di interesse generale di progetto*, ove si prevede:

- Nell'ambito identificato con il numero 1, la realizzazione di un manufatto da destinare a attrezzature di supporto alle strutture sciistiche. E' ammessa la realizzazione di un piano fuori terra e di un piano interrato o seminterrato, per una SUL complessiva non superiore a mq 100, per l'insediamento delle seguenti attività:
 - locali attrezzati per interventi di primo soccorso;
 - sede della scuola di sci;
 - ufficio informazioni turistiche;
 - servizi igienici di uso pubblico.

L'intervento è subordinato alla stipula di apposita Convenzione che preveda l'impegno alla realizzazione di un progetto di sistemazione del piazzale circostante finalizzato alla razionalizzazione della sosta, attraverso il ridisegno dei posti auto e l'installazione di elementi di arredo urbano.

- Nell'ambito identificato con il numero 2, la realizzazione di un manufatto da adibirsi a officina e rimessaggio dei mezzi battipista e delle attrezzature stagionali correlate alla fruizione delle piste da sci.

L'intervento è subordinato alla stipula di apposita Convenzione in relazione alla realizzazione, nello stesso edificio, di un locale destinato al rimessaggio dei mezzi spalaneve di proprietà dell'Amministrazione comunale, per una SUL non inferiore a mq 60. E' ammessa la realizzazione di un piano fuori terra e di un piano interrato o seminterrato, per una SUL complessiva non superiore a mq 200.

Art. 92 - Zone T. Zone turistico-ricettive consolidate

92.1 All'interno delle Zone T, al fine di agevolare lo sviluppo ed il mantenimento di destinazioni connesse alle caratteristiche del territorio relativo all'UTOE 3, il RU prevede il mantenimento e il potenziamento delle attività turistico-ricettive esistenti. Sono pertanto consentite destinazioni d'uso correlate e funzionali alle attività turistiche in atto (ricettività, ristorazione), quali attività culturali, sportive, ricreative e di valorizzazione e promozione delle peculiarità del territorio dell'Amiata. E' consentita inoltre la possibilità di destinare parte delle volumetrie esistenti a funzioni diverse (residenza, piccoli esercizi commerciali, direzionale), di servizio alle attività turistico-ricettive esistenti. Gli spazi destinati a tali funzioni saranno

necessariamente subordinati, previa stipula di apposita convenzione, da vincolo pertinenziale all'attività turistica in atto.

92.2 All'interno delle Zone T sono consentiti interventi di tipo ME, RE, R1, R2, R3, rivolti all'innalzamento degli standard qualitativi e dei livelli prestazionali dei manufatti edilizi esistenti e alla qualificazione degli spazi scoperti. Sono inoltre consentiti interventi di ampliamento delle strutture esistenti, fatte salve le disposizioni di cui al precedente comma 1, nel rispetto delle disposizioni riportate di seguito, specifiche per ciascun ambito. Tali interventi sono subordinati alla contestuale messa in opera di di specifiche azioni finalizzate alla mitigazione dell'impatto sull'ambiente delle strutture esistenti, attraverso il miglioramento delle prestazioni degli edifici in termini di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni in atmosfera e alla verifica e eventuale adeguamento degli impianti di smaltimento dei reflui, in conformità a quanto previsto dal DPGR 08.06.2008.

Codice zona	T1 a
Descrizione	Ampliamento 'La Baita'
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	turistico-ricettivo
SUL mq	150
Disposizioni	Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mq 150 di SUL, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e della massima integrazione con i manufatti esistenti, senza incrementi dell'altezza massima, fatti salvi gli adeguamenti in merito all'efficienza energetica.

Codice zona	T1 b
Descrizione	Ampliamento albergo ristorante 'Cantore'
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	turistico-ricettivo
SUL mq	100
Disposizioni	E' consentito l'ampliamento, fino ad un massimo di mq 100 di SUL, della veranda esistente, con interventi di tipo R5 o SE, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e della massima integrazione con i manufatti esistenti. L'altezza massima delle nuove volumetrie non dovrà superare quella della veranda esistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione, fatti salvi gli adeguamenti in merito all'efficienza energetica.

Codice zona	T1 c
Descrizione	Ampliamento immobile denominato '101'
Modalità intervento	diretto
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo
SUL mq	150
Disposizioni	Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mq 150 di SUL, da destinarsi ad attività ricettiva, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e della massima integrazione con i manufatti esistenti, senza incrementi dell'altezza massima.

Codice zona	T1 d
Descrizione	Adeguamenti funzionali albergo 'La Vetta'
Modalità intervento	diretto
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo
SUL mq	150
Disposizioni	Sono consentiti interventi di ampliamento, fino ad un massimo di mq 150 di SUL, anche attraverso interventi di sopraelevazione, nell'ambito di un progetto generale di riqualificazione e adeguamento funzionale delle strutture esistenti, con particolare attenzione al miglioramento degli standard relativi all'efficienza energetica.

Codice zona	T1 e
Descrizione	Ampliamento albergo 'Sella'
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	turistico-ricettivo
SUL mq	100
Disposizioni	Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mq 100 di SUL, da destinarsi ad attività ricettiva, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e della massima integrazione con i manufatti esistenti, senza incrementi dell'altezza massima.
Codice zona	T1 f
Descrizione	Ampliamento 'La Capannina'
Modalità intervento	Intervento diretto
Destinazione d'uso	turistico-ricettivo
SUL mq	100
Disposizioni	Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di mq 100 di SUL, da destinarsi ad attività ricettiva, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici e della massima integrazione con i manufatti esistenti, senza incrementi dell'altezza massima.
Codice zona	T1 g
Descrizione	Adeguamenti funzionali albergo 'La Croce'
Modalità intervento	diretto
Destinazione d'uso	Turistico-ricettivo
SUL mq	50
Disposizioni	Sono consentiti interventi di ampliamento, fino ad un massimo di mq 50 di SUL, nell'ambito di un progetto generale di riqualificazione e adeguamento funzionale delle strutture esistenti, con particolare attenzione al miglioramento degli standard relativi all'efficienza energetica.

Art. 93 - Manufatti di servizio allo svolgimento di attività turistiche, sportive e ricreative

93.1 All'interno dell'UTOE 3 è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio allo svolgimento delle attività turistiche, sportive e ricreative proprie del contesto territoriale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- i manufatti saranno realizzati in legno e/o altri materiali leggeri comunque rimovibili per smontaggio e non per demolizione;
- i manufatti avranno una SUL non superiore a mq 16 e un'altezza non superiore a m 2,70;
- la realizzazione dei manufatti e delle eventuali opere necessarie all'accessibilità degli stessi non potrà in nessun caso determinare modifiche alla morfologia dei suoli nè l'abbattimento di alberature o altre specie vegetali indicate nella *Relazione di Incidenza del PS sui SIR*.

La domanda di Permesso di costruire è corredata da una descrizione dell'attività connessa alla realizzazione del manufatto e dall'impegno alla rimozione dello stesso in caso di cessazione dell'attività citata.

Art. 94 – Impianti di radiocomunicazione

94.1 Il Regolamento Urbanistico persegue la razionalizzazione del sistema degli impianti di radiocomunicazione presenti in termini di riduzione dell'impatto visivo, dei livelli di emissione elettromagnetica e di dispersione localizzativa.

94.2 In attuazione degli obiettivi di cui al precedente comma 1, l'installazione di infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate, è ammessa, fatte salve le disposizioni di cui alle normative nazionali e regionali vigenti in materia, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

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

94.3 La realizzazione di impianti che prevedano nuove occupazioni di suolo all'esterno delle Zone F è ammessa esclusivamente in caso di comprovate esigenze tecniche, fatte salve le disposizioni di cui alle presenti norme.