



Comune di Buonconvento (Prov. Siena)

Strumento della Pianificazione Urbanistica - PS / RU - del Comune di Buonconvento

DCC n. 35 del 26.06.2002 (progettista Dott. Arch. Pier Carlo Tesi)
DCC n. 37 del 11.09.2004
DCC n. 62 del 22.12.2007

PIANO OPERATIVO

(art. 10 della LR n. 65/2014 e smi)

Documento Preliminare di indirizzo urbanistico DGC n. 141 del 22/12/2016
Avvio del Procedimento DCC n. 74 del 26/10/2017
Adottato con DCC n. 38. del 06/10/2020
Approvato con DCC n. 51 del 11/11/2022.

Norme Tecniche di Attuazione

Elab. 1

A E U     A RCHITETTURA & URBANISTIC A

URBANISTICA:

PROGETTISTA RESPONSABILE: Dott. Arch. Francesco Ventani
SCHEDATURA E NORME P.E.E. TERRITORIO RURALE -_UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE - DIPARTIMENTO ARCHITETTURA
COLLABORATORI: Arch. Pianif. Elisa Caruso (Coordinamento), Greta Villa, Sara El Khattabi, Simone Alinari, Giovanni Amaducci, Edoardo Finucci

V.A.S.:

VALUTAZIONE AMBIETALE: Dott. Arch. Francesco Ventani
CONSULENZA: NEMO SRL - Dott. Leonardo Lombardi - Dott. Alberto Chiti Batelli
VALUTAZIONE URBANISTICA: Dott. Arch. Francesco Ventani
VALUTAZIONE GEOLOGICA: Dott. Geol. Silvano Becattelli

ASPETTI GEOLOGICI: Dott. Geol. Silvano Becattelli

ASPETTI IDRAULICI: Dott. Ing. Lorenzo Castellani

MICROZONAZIONE SISMICA: Dott. Geol. Jacopo Della Fazia

COMUNE DI BUONCONVENTO:

Il Sindaco: Riccardo Conti
L'Assessore all'Urbanistica: Dott. Arch. Valeria Lingua
Il Segretario Comunale: Dott. Luigi Frallicciardi
Il responsabile del Procedimento e Responsabile UTC Ufficio Urbanistica: Dott. Arch. Francesca Benvenuti
Il Garante della Comunicazione: Rag. Francesco Sabatini

INDICE

TITOLO I

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Gli strumenti della pianificazione territoriale comunale e gli atti di governo del territorio
- Art. 2 - Contenuti delle Norme ed Elaborati
- Art. 3 - Caratteri ed efficacia degli elaborati
- Art. 4 - Procedure d'intervento
- Art. 5 – Deroghe

Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E CLASSIFICAZIONI

- Art. 6 - Parametri per la pianificazione urbanistica di dettaglio e per gli interventi edilizi
- Art. 7 -Parametri urbanistici / edilizi e specifici termini per il lessico e la gestione del piano

Capo III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 8 - Norme generali
- Art. 9 - Tipologie d'intervento edilizio e urbanistico

Capo IV - USI DEL TERRITORIO

- Art. 10 - Criteri generali relativi alle categorie funzionali degli usi del territorio
- Art. 11 - Usi del territorio: categorie funzionali (U) e carico urbanistico primario (CU)
- art. 12 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 13 - Corrispondenze alla classificazione del D.L. n. 1444/68 e L. n.457/78 e smi

Capo I - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 14 - Articolazione delle componenti del Sistema insediativo

Capo II - CENTRI URBANI STORICIZZATI – EDIFICI STORICI

- Art. 15 - ZONE A - Centri urbani storicizzati, Complessi ed Edifici Storici: definizione, componenti, obiettivi - Norme generali
- Art. 16 - ZONE A - Norme specifiche sottozona: funzioni e destinazioni ammesse
- Art. 17 - Norme specifiche: Restauro e recupero degli edifici di rilevanza storica, architettonica e monumentale
- Art. 18 - SOTTOZONE A1 - A2 - A3 - Norme specifiche: interventi di trasformazione consentiti
- Art. 19- Norme specifiche: criteri sulla trasformazione all'interno degli Ambiti di Pertinenza e delle Aree di Pertinenza del PTCP
- Art. 20 - Norme specifiche: Aree di Pertinenza del Piano Operativo comunale

Capo III - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI

- Art. 21- ZONE DI RECUPERO (Zone R)

Capo IV - SVILUPPI URBANI RECENTI

- Art. 22 - Definizione, obiettivi e componenti degli Sviluppi Urbani Recenti: ZONE B
- Art. 23 - Tessuti residenziali consolidati di interesse tipologico: Br.1a
- Art. 24 - Tessuti residenziali consolidati di interesse tipologico: Br.1b
- Art. 25 – Tessuti residenziali consolidati generici: Br.1b
- Art. 26- Tessuti misti di riconversione residenziale: Br.3
- Art. 27 - Aree per attività miste saturate o in saturazione (artigianali-commerciali): B.d1
- Art. 28 -Tessuti per attività miste di completamento (artigianali-commerciali): B.d2

Capo V - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E DEL NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

- Art. 29- Definizione, obiettivi e componenti delle Zone di nuovo impianto urbanistico: ZONE C
- Art. 30 - Ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali: C1 / C2
- Art. 31 - UM – Zone di margine e riconfigurazione urbana (*aree di margine non urbanizzate ma ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato*)

TITOLO III - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO (LR 65/2014 Capo III Sez. I: disposizioni territorio rurale)

Capo I - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

- Art. 32 - Definizione e componenti
- Art. 33 - Criteri generali di intervento e di trasformazione nel territorio rurale: ZONE E

Capo II - TRASFORMAZIONI E LIMITAZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

- Art. 34 - Zone agricole: E.1 "aree rurali"- (*Zone agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato – aree rurali - (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi e RA n. 63/R 2016 e smi)*)
- Art. 35 - Zone agricole: E.2 – destinate a orti amatoriali e per ricovero animali domestici "ambiti periurbani"
- Art. 36 - Area agricola speciale: E.3 - "Selvapiana" destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I
- Art. 37- Area agricola speciale: E.4 - Ex discarica di Poggio Martelli
- Art. 37 bis- Area agricola speciale: E.5.4 - attività amatoriali in zona agricola

Capo III - TRASFORMAZIONI E LIMITAZIONI DEL SISTEMA INSEDIATIVO DIFFUSO NEL TERRITORIO APERTO

Art.38 - Nuovi edifici rurali (abitazioni rurali – ammessi agricoli)

Art.39 - Disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone E.1 “aree rurali” (*Zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato – (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi) - nel territorio rurale (zone E)*

Art. 40 – Obiettivi e criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E.1 “aree rurali”

Art. 41 - Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all’interno delle “Aree di Pertinenza”

TITOLO IV – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DEL VERDE

Capo I – SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO

Art. 42 – Norme generali: ZONE F

Art. 43 - Servizi ed attrezzature pubbliche: F1

Art. 44 - Altre attrezzature d’interesse generale pubbliche o di uso pubblico: F2.

Art. 45 - Sistema del Verde Urbano: VPS - VPA

Capo II - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Art. 46 - Servizi e attrezzature private di uso pubblico: F4 - Generalità

Art. 47 – Zone turistico ricettive esistenti: F4.a

TITOLO V - VINCOLI E SALVAGUARDIE

Art. 48 – Prescrizioni e limitazioni agli interventi edilizi e urbanistici dovuti alle Fattibilità Idraulica, Geologica e Sismica

Art. 49 - Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del PO

Art. 50- Componenti del sistema dei vincoli e delle salvaguardie

Art. 51 - Vincolo di rispetto elettrodotti

Art. 52 - Vincolo della fascia di rispetto cimiteriale

Art. 53 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario

Art. 54 - Le aree archeologiche

TITOLO VI – SISTEMA DEL VERDE PRIVATO INTERNO AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 55 – Verde privato interno al perimetro del territorio urbanizzato (*giardini, corti private e condominiali*)

3

TITOLO VII - AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Art. 56 - Reti energetiche

Art. 57 - Reti e sistemi del servizio idrico

Art. 58 - Reti per il trasporto dell’energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

Art. 59 - Impianti di illuminazione

TITOLO VIII - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 60 - Infrastrutture per la mobilità

TITOLO IX - DISCIPLINA TRANSITORIA E SALVAGUARDIE

Art. 61 - Disciplina transitoria

Art. 62 - Salvaguardie

Art. 63 - Recepimento delle norme e leggi sovracomunali

Allegato A – VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI (art. 3 del D.M. 1444/1968)

TITOLO I

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Gli strumenti della pianificazione territoriale comunale e gli atti di governo del territorio

- 1.01 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale è soggetta al congiunto disposto delle norme statali, regionali e provinciali in materia edilizia e di governo del territorio ed alle norme e disposizioni degli atti del governo del territorio, degli Strumenti della Pianificazione Territoriale comunale - Piano Strutturale Comunale – Piano Strutturale Intercomunale) e degli Strumenti della Pianificazione Urbanistica - Piano Operativo, Piani Attuativi comunque denominati, nonché Piani e Programmi di Settore e Accordi di Programma e gli altri atti della programmazione negoziata qualora incidano sugli assetti costituito dagli assetti della pianificazione comunale)¹
- 1.02 In tutto il territorio comunale si osservano le disposizioni del Piano d’Assetto Idrogeologico (PAI) per quanto vigente e il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale.

Art. 2 - Contenuti delle Norme ed Elaborati

- 2.01. Il Piano Operativo Comunale si ispira:
- al principio di sussidiarietà, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e degli oggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;
 - al principio della copianificazione, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore.
 - al principio della perequazione urbanistica che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di un’oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.²
- 2.02 Le presenti norme attuano le strategie del Piano Operativo (P.O.) assumendo come riferimento i principi d’imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell’azione amministrativa, affermati nell’Art. 97 della Costituzione e nell’Art. 1 della LN 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.
- 2.03 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l’attuazione del P.O. del Comune di Buonconvento, ai sensi della LRT n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali e da quanto stabilito dal PS, dal PTCP e dal PIT e *Piano Paesistico Regionale* vigenti.
- 2.04 Il P.O. è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:
- *Elab. 1 – Norme Tecniche di Attuazione del P.O.*
 - *Elab. 1.G – Disciplina idrogeologica e sismica – fattibilità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche*
 - *Elab. 2a – Carta di zonizzazione e disciplina del suolo – Territorio Comunale Nord 1:10.000*
 - *Elab. 2b – Carta di zonizzazione e disciplina del suolo – Territorio Comunale Sud 1:10.000*
 - *Elab. 3a – Carta di zonizzazione e disciplina del suolo – Buonconvento 1:2.000*
 - *Elab. 3b – Carta di zonizzazione e disciplina del suolo – Bibbiano e Ponte d’Arbia 1:2.000*
 - *Elab. 4 – Schedature del PEE nel territorio aperto con disciplina degli interventi*
 - *Elab. RG – Relazione geologica e geologico-tecnica contenente le fattibilità e relative prescrizioni*
 - *Elab. V1 – Rapporto ambientale di VAS*
 - *Elab. V2 – Studio di Incidenza*
 - *Elab. DS – Dichiarazione di Sintesi*
- 2.05 Il P.O. è costituito dai seguenti elaborati programmatici e gestionali:
- *Elab. RP – Relazione di Piano*
- 2.06 Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo, gli elaborati programmatici e gestionali evidenziano gli obiettivi, le scelte, i condizionamenti qualitativi che dovranno guidare la progettazione dei singoli interventi, dei progetti unitari da coordinare o dei piani di settore; gli elaborati illustrativi esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano. Gli *Allegati tecnici*, infine, costituiscono il materiale di supporto alle scelte del PO ed alla sua redazione: essi sono conservati presso il Comune.

¹ Art. 9 10 e 11 della LR n.65/2014 smi² Art. 100 della LR n.65/2014 smi

- 2.07 Compongono infine il P.O. piani e programmi settoriali già predisposti dall'Amministrazione comunale, nonché quelli che sono previsti dalla LRT n. 65/2014 smi e dai Regolamenti attuativi regionali.

Art. 3 - Caratteri ed efficacia degli elaborati

- 3.01 La disciplina di PO è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art.2.
- 3.02 In caso di contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
In caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione e le indicazioni contenute nelle *tavole grafiche* del Piano Operativo, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 3.03 I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistici ed edilizi in funzione delle classi di rischio geologico, idraulico e sismico, ai sensi del DPGR n. 53/R/2011, della L.R. n. 41/2018, nonché del PGRA e del PAI dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, sono identificati e normati negli elaborati 1.G "Disciplina idrogeologica e sismica – fattibilità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche" e RG "Relazione geologica e geologico-tecnica contenente le fattibilità e relative prescrizioni".
Essi prevalgono in caso di loro contrasto con la normativa e le tavole prescrittive del PO.
- 3.04 Gli elaborati programmatici e gestionali che compongono il P.O. ed in particolare la tabella per la VERIFICA di UTILIZZAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DEL PIANO, saranno oggetto di aggiornamenti periodici da parte dell'Amministrazione Comunale. Tali documenti hanno valore di conoscenza e di indirizzo; essi comprendono materiali finalizzati alle politiche integrate per l'attuazione del P.O.
- 3.05 Ogni successiva modifica agli *elaborati prescrittivi del Piano Operativo* comporta VARIANTE al P.O. salvo i casi specifici previsti in deroga al successivo art.

5

Art. 4 - Procedure d'intervento

- 4.01 Il PO si attua con procedure d'intervento differenziate così come prescritto dalle *leggi e regolamenti sovraordinati vigenti*:
- Intervento Urbanistico Preventivo – Piano Attuativo (PA) - (Titolo V, Capo II sez. I, Sez. III della LRT n. 65/2014 smi)
 - Progetto Unitario (PU) convenzionato (Titolo V, Capo II Sez. IV della LR n. 65/2014 smi)
 - Intervento Edilizio Diretto (Titolo VI della LR n. 65/2014 smi)
- 4.02 Dove è previsto l'Intervento Urbanistico Preventivo o il Progetto Unitario convenzionato, nessuna nuova costruzione è permessa prima della rispettiva approvazione di quanto sopra.
- 4.03 Dove è consentito l'intervento Edilizio Diretto, dove vige un Progetto Unitario (PU) o un Piano Attuativo (PA) approvati e regolarmente convenzionati e negli altri casi previsti dalle norme sovracomunali vigenti, l'edificazione è subordinata solo al conseguimento del titolo abilitante all'attività edilizia.

Art. 5 Omissis

Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E CLASSIFICAZIONI

Art. 6 - Parametri per la pianificazione urbanistica di dettaglio e per gli interventi edilizi

- 6.01 Ai fini della determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche da applicarsi nell'attuazione del presente piano si fa riferimento al Regolamento 39/R del 2018; attuativo dell'art. 216 della LR n. 65/2014 e smi " in

materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio” Ogni modifica statale o regionale relativa alla determinazione “*dei parametri urbanistici ed edilizi*” è del tutto irrilevante ai fini dell’attuazione del presente P.O..

- 6.02 Ai fini della determinazione degli standard urbanistici le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate all’art. 62 della L.R. 65/2014.
- 6.03 *Indice insediativo residenziale (IR)*³ : costituisce il parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali, ed esprime il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato tramite il rapporto superficie edificabile (o edificata) (SE) di 25 mq (pari ad un volume edificabile (o edificato) (VE) di mc 80)⁴ **corrispondente ad n. 1 abitante insediato o da insediare**, eventualmente maggiorati di una quota di SE non superiore a mq. 5 (pari a un VE di mc. 20) in caso di destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse alla residenza.
- 6.04 Carico urbanistico primario CU:
Con riferimento alla disciplina delle categorie funzionali di cui ai successivi art.11 e 12, esprime l’impegno, indotto sui **parcheggi** dalle diverse destinazioni d’uso, distinto e classificato in: basso **CU/B**, medio **CU/M**, alto **CU/A**.

Art. 7 - Parametri urbanistici / edilizi e specifici termini per il lessico e la gestione del piano

- 7.01 Relativamente alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi da applicare in sede di attuazione del PO si fa riferimento a quanto specificato dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio e relativi Allegati: a1 ed a2.
Le presenti NTA identificano inoltre i seguenti ulteriori e specifici termini per il lessico del Piano:
- 7.02 **Tessuto:** si configura come porzione di insediamento urbano all’interno del quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d’impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici – con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d’impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto, tranne che nei centri urbani storicizzati antichi, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
- 7.03 **Morfologia:** al di là della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è usato soprattutto nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della (o condizionanti la) forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento. La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma. Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.
- 7.04 **Ambiti di Pertinenza**⁵ di centri e nuclei storici e dei beni classificati B.S.A. corrispondono alla perimetrazione di cui all’art. 13.13” Aree di pertinenza dei centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale” ed all’ art. 13.14 “Pertinenze dei beni storico-architettonici” delle NTA del PTCP approvato con DCP n. 124/2011 e n. 128/2012 e smi . Tali ambiti identificano le aree in cui gli aspetti di valenza paesaggistica dovranno essere mantenuti sostenendo la riproduzione ed il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali a significato paesaggistico.
La perimetrazione di detti ambiti, così come censiti dal PTCP 2000, è confermata dal PO salvo l’individuazione, al loro interno, delle “aree di pertinenza” identificate dal PO come aree di trasformazione ed in cui si applicano le norme di cui al successivo comma.

³ I parametri utilizzati per stabilire la Capacità Insediativa Residenziale Teorica ovvero il **Carico urbanistico CU** (come definita dall’art. 41 del DGPR n. 39.R/2018)corrispondono all’**Indice insediativo residenziale (IR)**: *Parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali (art. 2 del DGPR n. 39.R/2018)*

⁴ Per il calcolo degli abitanti virtuali del PO di Buonconvento si utilizza come standard di riferimento i parametri dettati dall’art. 3 del DM n. 1444/1968: “*Ai fini dell’osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq 25 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 80 vuoto per pieno).....”*

⁵ art .66 e art. 64, c. 3 lett. a) della LR n. 64/2014 e smi

In tali ambiti esterni alle aree di pertinenza del PO non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a destinazione agricola (abitativi o di uso aziendale) anche se necessari alla conduzione del fondo.

Eccezionalmente è invece ammessa, per i soli ambiti corrispondenti alle "Aree di pertinenza dei centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale", salvo che non sia dimostrato, a seguito dell'approvazione del PAPMAA, che non esiste altro sito nell'area aziendale esterna all'ambito e/o confacente alla funzionalità ed alle esigenze aziendali richieste. Inoltre, al fine di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici delle aree di pertinenza tali da non sostenere una nuova edificazione, nel caso in cui l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, è ammessa la realizzazione della nuova residenza rurale in completamento degli aggregati stessi, fermo restando che la sua necessità deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.

Gli interventi di trasformazione consentiti in dette aree dovranno comunque rispettare le indicazioni e prescrizioni dettate dall'art. 13.13 del PTCP in vigore.

- 7.05 **Aree di Pertinenza⁶ degli edifici schedati nel P.E.E.** (Elab. 4 – Schede del PEE nel territorio aperto con disciplina degli interventi) inclusi gli edifici facenti parte dei B.S.A. del PTCP: sono identificate negli elaborati grafici del PO e nelle Schede del PEE con specifica perimetrazione e normate all'Art. 41 – "Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all'interno delle Aree di Pertinenza" delle presenti norme in cui si definiscono le limitazioni e/o le trasformazioni in esse consentite. Coincidono con le "Aree di Rispetto Insediativo" delle Schede del PEE del PS.

Tali aree costituiscono il contesto in cui gli edifici esistenti evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale con le caratteristiche di ruralità del contesto agrario circostante. Gli interventi di trasformazione ammessi nelle singole schede del PEE dovranno garantire il mantenimento dei caratteri tipologici ed i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico-testimoniali rurali e garantire le trasformazioni realizzando manufatti senza causare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

Le aree di pertinenza hanno valenza urbanistica e possono essere identificate, modificate o stralciate solo a seguito di specifica variante al Piano Operativo Comunale.

- 7.06 **Destinazione d'uso:** ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 la destinazione d'uso di un immobile o di una unità immobiliare è quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 133 c. 7bis della L.R. 65/2014, fermo quanto previsto dall'art. 83 di tale legge per gli edifici situati nel territorio rurale.

La destinazione d'uso deve essere sempre indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e, in caso di modifica della destinazione in atto o di nuova edificazione, deve essere conforme alle destinazioni e funzioni previste dal PO. ⁷

- 7.07 **Destinazione d'uso urbanistica:** in generale per destinazione d'uso urbanistica deve intendersi l'insieme delle *categorie funzionali*⁸ assegnate dal PO vigente all'interno di una zona territoriale omogenea.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito salvo specifiche limitazioni e prescrizioni dettate dalle NTA del PO.

Nei progetti di intervento urbanistico preventivo la destinazione d'uso urbanistica delle singole aree e/o comparti deve essere sempre indicata. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali indicate al comma 1 dell'art. 99 della LR 65/14 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso ed è ammesso nei casi e nei limiti previsti dal P.O.

- 7.08 **Destinazione d'uso urbanistica prevalente:** Essa individua sotto l'aspetto funzionale la caratteristica del bene immobile nei confronti della differenziazione infrastrutturale del territorio, degli standard e delle dotazioni, componenti questi che vanno a confluire nella definizione del carico urbanistico, pertanto essa non è rivolta a limitare rigidamente la destinazione d'uso su di un singolo edificio ma individua sull'intera zona urbanistica (ZTO) o area, una valenza urbanistica finalizzata ad identificare genericamente le caratteristiche insediative predominanti rispetto all'insieme di quelle ammissibili.

In particolare, la "destinazione d'uso urbanistica prevalente", identifica gli usi e le funzioni predominanti di un sistema insediativo o territoriale all'interno del quale possono coerentemente coesistere una pluralità di funzioni e destinazioni d'uso diversificate ma ad essa coerenti ed integrative ed in specifico, nell'ambito del sistema insediativo, includendo altre destinazioni d'uso, garantisce la multifunzionalità ed il consolidamento del ruolo urbano sia nell'ambito della nuova edificazione che in quello della ristrutturazione e trasformazione di edifici esistenti.

Il PO definisce in dettaglio per ogni zona o sottozona urbanistica (ZTO) le specifiche prescrizioni ed i relativi limiti della "destinazione d'uso urbanistica prevalente" oltre alle eventuali altre categorie funzionali e destinazioni d'uso ad essa integrative le quali assumo valore opzionale ed aggiuntivo rispetto alla destinazione prevalente assegnata.

⁶ art. 77 della LR n. 64/2014 e smi

⁷ In caso di variazione alla destinazione d'uso di edifici esistenti si fa riferimento a quanto disposto dalla LR n. 65/2014 e smi.

⁸ art. 98 e 99 della LR n. 65/2014 e smi

Capo III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 - Norme generali

- 8.01 In generale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO è previsto per gli interventi relativi al SISTEMA INSEDIATIVO con riferimento ai centri urbani storicizzati, ai centri minori, agli sviluppi urbani di recente formazione, agli aggregati e nuclei, agli edifici, ai complessi ed ai beni storici del territorio aperto, nonché al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti e per gli interventi relativi al sistema ambientale. La disciplina edilizia relativa all'intervento edilizio diretto è regolamentata attraverso indici e grandezze edilizie.
- 8.02 Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO mediante strumenti urbanistici attuativi è previsto negli "*Ambiti della trasformazione e del nuovo impianto urbanistico*" del sistema insediato con riferimento alle aree della trasformazione, negli "*Ambiti di Riqualificazione dei centri urbani storicizzati*" negli "*Ambiti di recupero e riqualificazione del tessuto insediativo esistente e riqualificazione urbanistica ed ambientale*" e nelle aree sottoposte a PIANO DI RECUPERO ed individuate ai sensi dell'art. 27 della L. n° 457/78 e art. 119 della LR n. 65/2014 e smi. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico preventivo è regolamentata attraverso indici e grandezze territoriali.

Art. 9 - Tipologie d'intervento edilizio e urbanistico

- 9.01 In attuazione delle leggi nazionali e regionali vigenti le tipologie degli interventi edilizi ed urbanistici riportati nei successivi commi del presente articolo definiscono le modalità di intervento del PO sugli edifici e/o gruppi di edifici.
- 9.02 Ai fini dell'applicazione ed attuazione del P.O gli interventi edilizi sono così definiti:
- 9.03 **(MO) "interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 9.04 **(MS) "interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma ed i prospetti degli edifici. Gli interventi di manutenzione straordinaria possono comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso purché non implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- 9.05 **(RR) interventi di restauro e di risanamento conservativo**", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale degli edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizi;
- 9.06 **(RE.1) "interventi di ristrutturazione edilizia conservativa"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì quelli di recupero dei sottotetti (soffitte) degli edifici esistenti ai fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR n. 5 del febbraio 2010 (Norme per il recupero dei sottotetti):
- Con riguardo agli interventi previsti con la **RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa**, *vigono le seguenti limitazioni:*
- non sono consentite modifiche ai prospetti, salvo stamponature di aperture preesistenti, o nuove aperture nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali di quelle esistenti; sono consentite aperture a lucernario sulle coperture, nella misura massima di 2mq per unità immobiliare. In caso di sottotetti condominiali non è ammessa l'apertura di lucernari se non per l'accesso alla copertura e nei limiti dimensionali strettamente necessari a ciò.
 - si dovranno utilizzare materiali tradizionali quali: infissi in legno, mattoni di recupero, tegole e coppi in cotto, ecc; in alternativa, ai fini di un miglioramento prestazionale a livello statico e/o energetico, possono essere utilizzati materiali con caratteristiche di finitura che diano la stessa resa estetica dei materiali tradizionali (es: infissi in PVC con aspetto uguale al legno);
 - nel caso di sostituzione di strutture orizzontali dovranno essere mantenuti le tecnologie, le tipologie ed i materiali esistenti; è comunque consentita la sostituzione di strutture realizzate con tecnologie e materiali incongrui;
 - non potranno essere alterati gli elementi decorativi di facciata; si dovranno mantenere le caratteristiche costruttive degli elementi di gronda compresi gli originari allineamenti e dimensioni.
 - non potrà essere aumentato il numero dei piani di qualsiasi edificio.
- (RE.2a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a"**, su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 comprende, oltre agli interventi previsti per la RE.1:
- interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché *nel rispetto della sagoma, del sedime, dei prospetti, comunque modificabili, questi ultimi, nei limiti di quanto previsto per gli interventi RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa, nonché nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche, e non comportante modifiche di*

volumetria complessiva fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

(RE.2a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a" su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, comprende, oltre agli interventi previsti per la RE.1:

- interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;

(RE.2b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968 comprende, oltre agli interventi previsti per la RE.1 e la RE.2a:

- interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.

(RE.2b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b" su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, comprende, oltre agli interventi previsti per la RE.1:

- interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;
- interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva.

(RE.3) Ristrutturazione edilizia con recupero volumi incongrui (Zona Br.3) comprende, oltre agli interventi previsti per la RE.1, la RE.2a e la RE.2b il recupero di volumi incongrui funzionalmente, ovvero non residenziali (artigianali, industriali, commerciali non di vicinato, stoccaggio, ecc.). Il recupero ai fini residenziali sarà possibile esclusivamente nella misura massima del 80% della SE (Superficie Edificata), e comunque non superiore ai 500 mq di SE (Superficie Edificata).

9.07 **(NE) "interventi di nuova costruzione"** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1)** la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2)** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3)** la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4)** l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5)** l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-

costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

e.6) *gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: **Mp** (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e **Pi** (Parcheggi privati)*

e.7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;*

9.08 **(RU)** *gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

9.09 **(Sba)** *Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.*

9.10 **(MU)** *Cambio di destinazione d'uso degli edifici, connesso o meno a trasformazioni fisiche. Se il cambio di destinazione d'uso comporta aumento del carico urbanistico (Cu), deve essere subordinato al rispetto di quanto previsto nei successivi art. 11 e 12. Si ha aumento del carico urbanistico (Cu) qualora vi sia incremento di superficie utile e/o il passaggio tra destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti con carico urbanistico maggiore e/o aumento del numero delle unità immobiliari. Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite dal Piano Operativo. Ai fini del cambio di destinazione d'uso il Comune individua quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di essi i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:*

U1 - residenziale

U2.a commerciale al dettaglio

U2.b commerciale all'ingrosso e depositi

U3 - direzionale e di servizio

U4 - turistico-ricettiva

U5 - industriale e artigianale

U6 - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Fermo restando quanto sopra previsto:

a) il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito;

b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie sopra indicate costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso.

La destinazione d'uso legittima dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dalla documentazione di cui all'articolo 133, comma 7 bis, della L.R. n. 65/2014 fermo restando quanto previsto dall'articolo 83 della medesima L.R. per gli edifici situati nel territorio rurale.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa oppure, comunque, nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio). Resta fermo che le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere consentite dal presente P.O.

Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, determinati sulla base di quanto disposto dalle leggi vigenti.

Il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di *Carico urbanistico* (Cu) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti nei successivi art. 11 e 12.

9.11 **(Mp)** *Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità in generale:*

Nelle aree dove sono ammessi interventi del tipo Mp, è ammessa la realizzazione di:

a) PERGOLATI E GAZEBO in legno, ferro o materiali metallici nei colori del grigio o dei bruniti, non stabilmente infissi al suolo, della dimensione massima di mq 15 e di altezza massima in gronda di ml. 2.40

b) TETTOIE per posto auto aperte su ogni lato, realizzate in legno, ferro o materiali metallici nei colori del grigio o dei bruniti, non stabilmente infisse al suolo della dimensione massima di 1 posto auto all'interno del sistema urbanizzato (tranne in zona A1, in cui non sono permesse) e nella dimensione massima di 60 mq all'interno di ogni singola Scheda del PEE nel territorio agricolo; possono avere altezza massima in gronda di ml. 2.40. Tali strutture potranno essere realizzate con copertura impermeabile nel solo caso di sfruttamento della stessa per la posa di pannelli fotovoltaici ai fini del risparmio energetico, altrimenti potrà trattarsi di sola copertura ombreggiante permeabile.

c) PICCOLI MANUFATTI IN LEGNO non stabilmente infissi al suolo, con solo ancoraggio puntuale rispondente alla normativa vigente, della Superficie Coperta massima di mq. 15, con altezza massima in gronda di ml. 2,40, destinati esclusivamente al deposito di attrezzi e macchinari di uso quotidiano necessari al mantenimento di giardini ed orti, a spogliatoi o locali doccia di piscine, non più di uno per area di pertinenza in zona agricola e non più di uno per condominio in zona urbana o singolo edificio unifamiliare.

d) PISCINE scoperte ad uso privato: nelle aree di pertinenza di edifici, ove non sia specificamente vietata, è consentita la realizzazione di piscine inclusi i relativi volumi tecnici, interrati o seminterrati strettamente necessari e commisurati alle necessità tecnologiche e rispettando le seguenti condizioni:

- massimo n. 1 piscina di superficie massima mq 80 e 1 (volume tecnico a servizio della stessa per resede o area pertinenziale in caso di edifici in zone E;
- (volume tecnico dovrà essere localizzato e posizionato nel rispetto dell'andamento orografico del terreno possibilmente interrato e comunque in modo da garantire il minore impatto nel contesto ambientale circostante;
- la piscina potrà avere un marciapiede di bordo di larghezza massima 1,5 ml, oltre a eventuale solarium di massimo 40 mq;
- se posti in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- per le sistemazioni a verde quali schermature e/o piantumazioni dovranno essere utilizzate specie arboree e vegetazionali tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili con il contesto ambientale.

Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico ed alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree esterne afferenti il manufatto.

Per altre tipologie di piscine di uso pubblico e/o collettivo si rimanda alla normativa regionale vigente (LR. 8/2006).

9.12 (Pi) *Parcheggi privati* sono gli interventi per realizzare *autorimesse fuori terra, interrate o seminterrate*, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti nella misura di 1mq/10mc con un massimo di un posto auto per unità immobiliare.

Tali manufatti non sono computabili ai fini del calcolo del volume e della S.E. nelle modalità previste dal regolamento attuativo 39/R della LR 65/2014.

La realizzazione di autorimesse è esclusa nelle seguenti casistiche:

- 1) nelle sottozone A1;
- 2) nelle sottozone A2 e A3 a meno che non siano totalmente interrate e/o non alterino la morfologia originaria dei suoli, i caratteri ambientali e panoramici dei luoghi;
- 3) edifici di rilevanza architettonica e monumentale (chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi del ex 1089 ed edifici pubblici parificati al vincolo)
- 4) nelle aree interessate da preesistenze archeologiche
- 5) nelle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale;

Relativamente agli edifici rurali ed ex-rurali, i parcheggi interrati saranno di norma consentiti all'interno dell'area pertinenziale identificata nella specifica scheda di progetto ("*Schedatura PEE*") salvo specifiche e particolari prescrizioni in essa previste o sopra riportate o dovute a vincoli sovraordinati. Dovrà comunque essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Capo IV - USI DEL TERRITORIO

Art. 10 - Criteri generali relativi alle categorie funzionali⁹ degli usi del territorio

- 10.01 Gli usi del territorio, che identificano le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme all'interno delle zone territoriali omogenee di cui ai Titoli II, III e IV, sono articolati nei sei raggruppamenti di **categorie funzionali** specificati nei punti seguenti.
- 10.02 Ad ogni Uso è attribuito il relativo Carico urbanistico **Cu**, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati. Il Carico urbanistico **CU** è articolato nelle tre categorie **B** (Basso Carico urbanistico), **M** (Medio Carico urbanistico), **A** (Alto Carico urbanistico).
- 10.03 Negli articoli successivi sono indicati, per ogni zona, gli Usi previsti (usi regolati) ed il Carico urbanistico, con eventuali quantità da non superare sia in caso di intervento edilizio diretto che in caso di Piani Attuativi.
- 10.04 Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalle presenti NTA, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 10.05 L'integrazione con la residenza degli USI di cui al successivo articolo è subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente.
- 10.06 Sono fatti salvi gli USI esistenti alla data di adozione del PO.
- 10.07 E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.
- 10.08 I locali al piano terra degli edifici condominiali esistenti a carattere prevalentemente residenziale, fatto salvo quanto disciplinato per i Centri Urbani Storicizzati e il patrimonio edilizio in area agricola, possono essere utilizzati solo per attività direzionali, commerciali, artigianali, pubblici esercizi e comunque a servizio della residenza e delle attività inerenti ai piani superiori, fatto salvo quanto prescritto nel precedente comma. Nel caso in cui il piano terreno sia adibito ad autorimessa pertinenziale ad unità immobiliari esistenti, il cambio di destinazione d'uso potrà essere effettuato solo se verrà dimostrato che l'unità immobiliare conserva comunque la dotazione di 1mq /10mc di superficie a parcheggio.

⁹ art. 98 e 99 della LR n. 65/2014 e smi

Art. 11 - Usi del territorio: categorie funzionali (U) e carico urbanistico (CU)

11.01 Gli usi previsti dalle presenti norme sono articolate nelle seguenti categorie funzionali¹⁰ (U) e sono assoggettate al relativo carico urbanistico (CU) / dotazione standard a parcheggi (P1 /P2):

- U1 - residenziale
- U2 - commerciale
- U3 - direzionale e di servizio
- U4 - turistico-ricettiva
- U5 - industriale e artigianale
- U6 - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

11.02 Le CATEGORIE FUNZIONALI (U) con il relativo CARICO URBANISTICO(CU) /dotazione standard a parcheggi privati/pubblici (P1/P2), sono le seguenti:

CATEGORIE FUNZIONALI (U)			CARICHI URBANISTICI CU P1/P2
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali	B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)	B
U2 - commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ¹¹ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	B
		U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ¹² (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc) U2/a2 Medie strutture di vendita	M
	U2/b	Commercio all'ingrosso e depositi ¹³	B
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi	B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)	B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)	M
	U3/4	Servizio all'auto	M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative	M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie	M
	U3/8	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Discoteche, attrezzature per la musica e multisale) e le fiere	A
U4 - turistico-ricettiva	U4/1	Alberghi (LR 42/2000, art. 26)	A
	U4/2	Residenze turistico-alberghiere (LR 42/2000, art. 27)	M
	U4/3	Centri congressuali	A
	U4/4	Centri benessere	A
U5 - industriale e artigianale	U5/1	Artigianato produttivo e industria	M
	U5/2	Impianti produttivi agro-alimentari	M
U6 – agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	U6/1	Abitazioni agricole	nullo
	U6/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	nullo
	U6/4	Impianti zootecnici intensivi	nullo
	U6/5	Strutture agrituristiche	B
	U6/6	Funzioni connesse ai sensi di legge, integrative e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale	M

14

¹⁰ art. 99 della LR n. 65/2014 e smi

¹¹ Ferma restando la normativa urbanistica di zona

¹² Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

¹³ Costituisce attività all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) quella svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Le attrezzature commerciali all'ingrosso, ancorché inferiori a 250 mq di vendita, sono assimilate agli usi produttivi di cui alla successiva lettera e) del presente comma 17.02

art. 12 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

12.01 Ai carichi urbanistici (CU) relativi agli usi di cui al precedente art.11, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

CU CARICHI URBANISTICI	P1 - PARCHEGGI PRIVATI: STANDARD MINIMO	P2 - PARCHEGGI PUBBLICI: STANDARD MINIMO
	<i>si applica:</i> - nella formazione di Piani Urbanistici Preventivi o Progetti Unitari Convenzionati - nel caso di interventi edilizi diretti con la sola esclusione degli interventi edilizi all'interno delle zone territoriali omogenee del tipo A (A1/A2/A3) per le quali è prevista la monetizzazione (vedi successivo c. 12.02)	<i>si applica:</i> - nella formazione di Piani Urbanistici Preventivi o Progetto Unitario
CU B (BASSO)	P1	P2
RESIDENZIALI	P1= 1 mq/10 mc (Volume) - (art. 2 della Legge 24.3.1989, n. 122) e comunque: - n. 1 posto macchina per appartamento in caso di residenza - n. 1 posto macchina ogni due posti letto in caso di strutture ricettive extralberghiere	(*) P2 = 2,5 mq/ab. virtuali (art. 3, c.2, lett. d) del DM n. 1444/1968 e smi)
COMMERCIALI AL DETTAGLIO (esercizi di vicinato)	(***) (***) - <u>sosta stanziale</u> : P1ss = all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita (art. 41 sexies della LUN n. 1150/1942 e smi - art. 2, 2c, della Legge 24.3.1989, n. 122) (1mq/100mc), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. I P1ss possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali; tali individuazioni verranno specificatamente effettuate con Deliberazione del Consiglio Comunale - <u>sosta di relazione</u> : P1sr = 1 mq. per ogni mq. di Superficie Vendita, salvo riduzioni specifiche da effettuare con apposita Deliberazione del Consiglio Comunale nei casi previsti dal c.4 art. 10 della DCRT n.233/1999	(**) P2 = 80 mq/100 mq. SUL (art. 41 sexies della LUN n. 1150/1942 e smi) (escluse le sedi viarie)
DIREZIONALI E DI SERVIZIO	P1= 2 mq/10 mq della Sua	P2 = 80 mq/100 mq. SUL (escluse le sedi viarie)
PRODUTTIVI (artigianali industriali)	P1= 2 mq/10 mq della Sua	La Superficie utile a parcheggi (P2) (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale (St) ¹⁴ art. 5 del DM n. 1444/1968 e smi
AGRICOLI	1 mq/10 mc e comunque minimo n. 1 posto macchina per appartamento in caso di residenza non agricola o attività agrituristiche	non previsto
CU M (MEDIO)	P1	P2 (**)
COMMERCIALI (medie strutture di vendita)	(***) (***) a. <u>sosta stanziale</u> : P1ss = all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122 (1mq/100mc), maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. I P1ss possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali b. <u>sosta di relazione</u> : P1sr = 1,5 mq. per ogni mq. di Superficie Vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciali. c. le <u>aree a parcheggio esterne</u> localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali d. il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggi	Superficie utile a parcheggi (P2) (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 15 % dell'intera superficie territoriale (St)
DIREZIONALI E DI SERVIZIO	3 mq/10 mq della Sua	(**) P2 = 80 mq/100 mq. SUL (escluse le sedi viarie)

14 DM 2/04/1968 n. 1444 e smi - Art. 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi": I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 6-8-1967, n. 765 , per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere **industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D)** la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere **commerciale e direzionale**, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 6-8-1967, n. 765);

tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate **attrezzature integrative**

TURISTICO RICETTIVI	3 mq/10 mq della Sua	(**) P2 = 90 mq/100 mq. SUL (escluse le sedi varie)
PRODUTTIVI (artigianali industriali)	3 mq/10 mq della Sua	(**) La Superficie utile a parcheggi (P2) (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale (St)
CU A (ALTO)	P1	P2
DIREZIONALI E DI SERVIZIO	4 mq/10 mq della Sua	(**) La Superficie utile a parcheggi (P2) (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 20 % dell'intera superficie territoriale (St)
TURISTICO RICETTIVI	4 mq/10 mq della Sua	(**) La Superficie utile a parcheggi (P2) (escluse le sedi varie) non può essere inferiore al 25 % dell'intera superficie territoriale (St)
<p>(*) DE n. 1444/68 art. 3 - il parametro di riferimento per il calcolo degli abitanti virtuali: "Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente mq 25 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 80 vuoto per pieno)"</p> <p>(**) DE n. 1444/68 art. 5 come parametro di riferimento per il calcolo degli abitanti virtuali dovrà essere utilizzato per ogni abitante insediato o da insediare mq 30 di superficie lorda abitabile (pari a circa mc 100 vuoto per pieno) in quanto l' art. 3 prevede "... maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa mc 20 vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc.)"</p> <p>(***) Art. 10 – "Dotazione e caratteristiche dei parcheggi" DCRT n. 233 del 26/07/1999 (BU n 24 del 02/08/1999, parte Prima, SEZIONE II) Modifiche alla deliberazione n. 137 del 25 maggio 1999 relativa a "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla LR 17 maggio 1999 n. 28(Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114)</p> <p>(****) In generale per tutti gli esercizi commerciali: DCRT n. 233 del 26/07/1999 Art. 10, c.2: "I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso."</p>		

- 12.02 Dotazione standard a parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2: il cambiamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, e qualsiasi altro intervento di trasformazione edilizia che comporti aumento di Carico urbanistico (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati nella misura stabilita per la nuova destinazione nella tabella sopra riportata. Tali standard a parcheggio (P1 e P2) potranno essere monetizzati per gli interventi ricadenti all'interno della Z.T.O. del tipo A (sottozone A1/A2/A3 art. 15 delle presenti NTA) a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione prevista per il limitato sedime fondiario disponibile. Tale possibilità è ammessa esclusivamente nel caso in cui gli standard a parcheggio non siano reperibili a causa delle limitate disponibilità del sedime fondiario, nonché per ragioni di ordine paesaggistico ed ambientale, di orografia del terreno, di sicurezza della viabilità pubblica o per altre ragioni di natura infrastrutturale e di interesse pubblico. In tali casi è ammessa, in sostituzione della realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, la corresponsione dei corrispondenti oneri urbanistici.
- 12.03 Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PO, dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti ¹⁵
- 12.04 Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni ed interni all'area pertinenziale dell'edificio sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto unilaterale d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto unilaterale d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.
- 12.05 I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 150 mt misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.
- 12.06 La quantità di parcheggi pubblici P2 dovrà comunque essere verificata per gli interventi soggetti a Piani Attuativi e a Permessi a Costruire convenzionati.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 13 - Corrispondenze alla classificazione del D.M. n. 1444/68 e della L. n. 457/78 e smi

13.01 Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente PO, le zone territoriali omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444 e L. n.457/78 e smi corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti del territorio urbanizzato (art. 4 della LR 64/2014 e smi) e del territorio rurale (art. 64 della LR 64/2014 e smi) :

Zonizzazione del P.O.	Corrispondenza al DL. n. 1444/1968 classifica le Zone Territoriali Omogenee
Zone A : Centri urbani storicizzati, Complessi ed Edifici Storici Periferici che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti (Titolo II - Capo II)	Zone Territoriali Omogenee A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
<i>Zone ove, per le condizioni di degrado degli edifici e delle aree, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico (Titolo II - Capo II):</i> Zone di Recupero (R)¹⁶ <i>Le ZONE DI RECUPERO sono individuate nell'ambito della pianificazione urbanistica territoriale del PO ove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.</i> <i>Nell'ambito delle ZONE DI RECUPERO sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali l'abilitazione alle trasformazioni edilizie e urbanistiche è subordinata alla formazione dei PIANI DI RECUPERO ai sensi dell'art. 28 della L. n.457/1978 e smi.</i>	<i>LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457 (G.U. 19-8-1978, n. 231) e smi - Norme per l'edilizia residenziale.</i> <i>Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</i> <i>Art. 28. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente</i> <i>Art. 30. Piani di recupero di iniziativa dei privati</i>
<i>Sviluppi Urbani Recenti (Titolo II - Capo III):</i> Zone Territoriali Omogenee B	Zone Territoriali Omogenee B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq
<i>Ambiti di Nuove Previsioni Insediative (Titolo II – Capo IV):</i> Zone Territoriali Omogenee C	Zone Territoriali Omogenee C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superare densità di cui alla precedente lettera B)
Zone Territoriali Omogenee D	Zone Territoriali Omogenee D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili
Zone di margine e riconfigurazione urbana UM	Zone Territoriali Omogenee ZE: all'interno del territorio urbanizzato
<i>Territorio rurale (art 64 c. 2 della LR 64/2014 e smi) esterne al perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della LR 64/2014 e smi) (Titolo IV - Capo II, III):</i> Zone Territoriali Omogenee E	Zone Territoriali Omogenee E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli
<i>Sistema dei servizi (Titolo III - Capo II, artt.....):</i> Zone Territoriali Omogenee F	Zone Territoriali Omogenee F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti (<i>pubblici / privati</i>) di interesse generale
ZONE SPECIALI TITOLO VI - <i>Art. 2 – VP Verde privato interne al perimetro del territorio urbanizzato</i>	<i>Sono incluse all'interno delle diverse sottozone</i>

Capo I - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 14 - Articolazione delle componenti del Sistema Insediativo

14.01 Le componenti del sistema insediativo sono articolate: Aree individuate ai sensi del c.3 /c.4/c.5 dell'art.4 della LR 65/2014.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	DESTINAZIONE URBANISTICA PREVALENTE / ESCLUSIVA	PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (art. 4 della LR 64/2014 e smi)		SOTTOZONE
		Interne c.3/c.4	Esterne c. 5	
Zone A <i>centri urbani storicizzati, Complessi ed Edifici Storici Periferici che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, si articola nelle seguenti sottozone:</i>	<i>prevalente uso residenziale</i>	c.3		SOTTOZONA A1 -Tessuto urbano storicizzato: - Centro Storico di Buonconvento
		c.3		SOTTOZONA A2 - Tessuti insediativi e nuclei minori con valenza storica: 1. Tessuto esterno al centro storico di BUONCONVENTO 2. PERCENNA 3. BIBBIANO 4. PONTE D'ARBIA
			c.5	
		c.3		SOTTOZONA A3 -Tessuti storicizzati comprendenti complessi ed edifici di valore storico-architettonico inclusi all'interno della Schedatura del PEE del PO: 1) BUONCONVENTO - Scheda n. 14 - Scheda n. 39 - Scheda n. 203 2) BIBBIANO - Scheda n. 22 - Scheda n. 147
Zone R <i>zone in cui, per le condizioni di degrado degli edifici e delle aree, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico</i>	<i>Il P.O. specifica per ogni zona di recupero perimetrata al suo interno la relativa destinazione prevalente od esclusiva assegnata in funzione alla sua collocazione urbanistica</i>	c.4		R - zone di recupero e riconversione funzionale- usati ammessi: - residenziale - turistico ricettivo - commerciale - terziario - <i>direzionale -artigianale - produttivo</i>
EDIFICI DI RILEVANZA STORICA E ARCHITETTONICA (Capo VI)		c.3/c.4	c.5	Edifici diffusi Su tutto il territorio comunale
Zone B <i>Sviluppi Urbani Recenti</i> le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/q	<i>prevalente uso residenziale</i>	c.3		B.r1.A - Tessuto residenziale consolidato – Zona B saturata
				B.r1.B - Tessuto residenziale consolidato – Zona B saturata
	<i>miste industriali, artigianali, commerciali, terziarie, direzionali</i>	c.3 c.3/c.4		B.r2 - Tessuto residenziale consolidato – Zona B di completamento/saturazione a intervento diretto
				B.r3 - Tessuto residenziale misto di riconversione – Zona B di completamento/saturazione a intervento diretto
Zone C <i>Zone destinate a Nuove Previsioni Insediative residenziali</i> le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superare densità di cui alla precedente lettera B)	<i>prevalente uso residenziale</i>	c.4		B.d1 - Tessuto per attività miste (artigianali – commerciali – terziarie - servizi) - Zone sature
				B.d2 - Tessuto per attività miste (artigianali – commerciali – terziarie - direzionali - servizi) - Zone di completamento/saturazione a intervento edilizio diretto
UM – Zone di margine e riconfigurazione urbana <u>....</u> <i>aree di margine non urbanizzate ma ricadenti all'interno del perimetro del territorio</i>		c.4		C1 - Zone di trasformazione urbana destinate a prevalente funzione residenziale – Zone C sottoposte a Piano Attuativo
				C2 - Zone di trasformazione urbana destinate a prevalente funzione residenziale – Zone C sottoposte a Progetto Unitario Convenzionato (art. 121 LR 65/2014)

urbanizzato				nelle aree di margine; sono normalmente caratterizzate da una maggiore frammentazione della proprietà fondiaria e da un'agricoltura prevalentemente per autoconsumo.
Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli Territorio rurale (art. 64, c.2 della LR 64/2014 e smi) (Cap. III, Sez. I della LR n. 64/2014 e smi)			c.5	<p>E.1 – Aree agricole e forestali (“aree rurali”) esterne al perimetro del territorio urbanizzato – aree rurali - (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi)</p> <p>E.2 – Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 64 c.2, lett. (a e art. 66 della LR n. 65/2014 e smi)Zone agricole destinate a orti amatoriali (aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, di seguito denominate “ambiti periurbani” (c.1 lett. d, art. 64 della LR 65/2014 e smi);</p> <p>E.3 - ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. (c.2 lett. b art. 64 e art. 67 della LR 65/2014 e smi) – Aree agricola speciale: - “Selvapiana” destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore</p> <p>E.4 - Ex discarica Poggio Martelli</p> <p>SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE nel territorio rurale: Edifici sparsi, nuclei ed insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali” (c.1 lett. b art. 64 e art. 65 della LR 65/2014 e smi)</p>
Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale		c.3/c.4	c.5	F - Zone F destinate a attrezzature ed impianti di interesse generale
Zone a verde pubblico: zone destinate a verde pubblico attrezzato o a verde per attrezzature sportive, concomitanti alla soddisfazione degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68		c.3		<p>VPA – Verde pubblico attrezzato</p> <p>VPS – Verde destinato a attrezzature sportive</p>
AREE SPECIALI le parti del territorio di proprietà privata ma destinate a verde ambientale di decoro urbano		c.3		V - Verde privato (giardini e/o aree pertinenziali, corti private e condominiali)
IMPIANTI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURE A RETE		c.3/c.4	c.5	<p>FS – aree destinate a attrezzature e infrastrutture ferroviarie</p> <p>SL – viabilità esistente</p> <p>SP – viabilità pubblica di progetto</p> <p>P – Parcheggi pubblici, concomitanti alla soddisfazione degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68</p> <p>PP – Parcheggi pubblici di progetto, concomitanti alla soddisfazione degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68</p>

Capo II - CENTRI URBANI STORICIZZATI – EDIFICI STORICI

Art. 15 – ZONE A - Centri urbani storicizzati, Complessi ed Edifici Storici: definizione, componenti, obiettivi
Norme generali

- 15.01 Per Centri urbani storicizzati, Complessi ed Edifici Storici, si è inteso il complesso degli insediamenti riconducibili ad un ampio arco temporale, che comprende parti urbane o centri minori, aggregati e nuclei, singoli siti, *palazzi, edifici monumentali di valore storico, artistico o tipologico* e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità *testimoniata anche da vincoli e salvaguardie sovraordinate (vincolo monumentale¹⁷ DLT 22/01/2004, n. 42 art.)*. Tali qualità riguardano i caratteri morfologici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.
- 15.02 I Centri urbani storicizzati, che comprendono *gli Aggregati antichi*, i complessi ed edifici storici localizzati nell'intero territorio comunale sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo A di cui all'art. 2, c. 1° del DM 2.4.1968 n. 1444, ovvero corrispondono alle *parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*¹⁸
- 15.03 Il sistema dei Centri Urbani storicizzati, Centri Minori, Aggregati antichi, Complessi ed Edifici Storici si articola nelle seguenti componenti (Sottozone):

SOTTOZONA **A1** -Tessuto urbano storicizzato:

- Centro Storico di BUONCONVENTO

SOTTOZONA **A2** - Tessuti insediativi e nuclei minori con valenza storica:

1. Tessuto esterno al centro storico di BUONCONVENTO
2. PERCENNA
3. BIBBIANO
4. PONTE D'ARBIA
5. SERRAVALLE

SOTTOZONA **A3** -Tessuti storicizzati comprendenti complessi ed edifici di valore storico-architettonico inclusi all'interno della Schedatura del PO:

- 1) BUONCONVENTO
 - Scheda n. 14
 - Scheda n. 39
 - Scheda n. 203
 - 2) BIBBIANO
 - Scheda n. 22
 - Scheda n. 147
-

- 15.04 All'interno della *sistema insediativo storicizzato: zone territoriali omogenee del tipo A*, gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 15.1, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici, tipologici e funzionali peculiari di ciascuna componente.
- 15.05 Le finalità di cui al comma 15.04 vengono perseguite ordinariamente tramite *intervento diretto*, nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni dettate dalla specifica disciplina per essi stabilita nel successivo art. 17 e 18.
- 15.06 Costituiscono gli **spazi aperti** interni ai Centri Urbani storicizzati, Centri Minori, Aggregati antichi, Complessi ed Edifici Storici (ZTO A: A1, A2, A3) le componenti del sistema non edificato che, unitariamente alle parti costruite, partecipano alla caratterizzazione delle identità del territorio; in particolare le Strade, i Parcheggi, le Piazze e gli slarghi, nonché i giardini pubblici e privati, le aree ortive e tutte le aree verdi incluse al loro interno.

¹⁷ DLT 22/01/2004, n. 42 – Art. 10 - Beni culturale

¹⁸ Art.2 c.1 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 (G.U. 16-4-1968, n. 97) e smi

Art. 16 - ZONE A - Norme specifiche sottozone: funzioni e destinazioni ammesse

16.01 Sul patrimonio edilizio in **zona A (sottozone A1/A2/A3)**, sono altresì ammessi i cambi di destinazione d’uso nell’ambito di quelli consentiti nella specifica zona/sottozona, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi, determinati sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

Le destinazioni d’uso (U) ammesse nelle **zone A** ed i relativi carichi urbanistici (CU) sono:

CATEGORIE FUNZIONALI (U)			CARICHI URBANISTICI CU P1/P2 (vedi successivo c. 16.02)
Le sottoelencate destinazioni d’uso sono considerate compatibili tra di loro nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d’uso prevalente assegnata alla singola zona o sottozona o ZdiR			
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali	B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)	B
U2 - commerciale	U2/a1	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ¹⁹ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi	B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione	B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)	M
	U3/4	Servizio all’auto	M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l’istruzione e sedi istituzionali e rappresentative	M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali	M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie	M
	U3/8	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Discoteche, attrezzature per la musica e multisale) e le fiere	A
U4 - turistico-ricettiva	U4/1	Alberghi (LR 42/2000, art. 26)	A
	U4/2	Residenze turistico-alberghiere (LR 42/2000, art. 27)	M
	U4/3	Centri congressuali	A
	U4/4	Centri benessere	A

21

16.02 Dotazione standard a parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2: il cambiamento di destinazione d’uso, con o senza opere edilizie, e qualsiasi altro intervento di trasformazione edilizia che comporti aumento di Carico Urbanistico (CU) è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e privati nella misura stabilita per la nuova destinazione nella tabella sopra riportata. Tali standard a parcheggio (P1 e P2) potranno essere monetizzati per gli interventi ricadenti all’interno della Z.T.O. del tipo A (sottozone A1/A2/A3 art. 15 delle presenti NTA) a condizione che sia dimostrata l’impossibilità di realizzare la dotazione prevista per il limitato sedime fondiario disponibile. Tale possibilità è ammessa esclusivamente nel caso in cui gli standard a parcheggio non siano reperibili in dipendenza alle limitate disponibilità del sedime fondiario, nonché per ragioni di ordine paesaggistico ed ambientale, di orografia del terreno, di sicurezza della viabilità pubblica o da altre ragioni di interesse pubblico. In tali casi è ammessa, in sostituzione della realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, la corresponsione dei corrispondenti oneri urbanistici.²⁰

Art. 17 - Norme specifiche: Restauro e recupero degli edifici di rilevanza storica, architettonica e monumentale

17.01 La presente norma si applica a tutti gli edifici ed immobili di rilevanza storica e architettonica, nonché agli edifici pubblici ad essi parificati, presenti sul territorio comunale di Buonconvento, sia all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della LR n. 65/2014 e smi) che esterni ad esso ovverosia insistenti sul territorio rurale (art. 64 della LR n. 65/2014 e smi), assoggettati al vincolo monumentale di cui all’art. 10 del D.Lgs. N. 42/2004 quali:

- a) edifici di rilevanza architettonica e monumentale (chiese – monasteri – edifici vincolati ai sensi dell’art. 10

¹⁹ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate “Esercizi di vicinato” ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all’Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

²⁰ vedi anche il precedente art. 12.02)

del D.Legis. N. 42/2004 ed edifici pubblici parificati al vincolo)

- b) preesistenze archeologiche
- c) ville, edifici e complessi di interesse tipologico testimoniale storico (BSA Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11) PTC)

17.02 Su tali edifici ed immobili gli interventi di trasformazione consentiti con modalità diretta sono quelli che verranno autorizzati con specifico atto abilitativo (Parte Seconda, Titolo I, Capo III, Sez. I e Sez. II del D.Legis. N. 42/2004 e smi) da parte della Soprintendenza a seguito della presentazione ed approvazione di specifico progetto edilizio così come richiesto dal D.Lgs. N. 42/2004 e smi.

Art. 18- Norme specifiche Sottozona A1 - A2 - A3: interventi di trasformazione consentiti e modalità d'intervento

18.01 Fatto salvo quanto già previsto per gli edifici ed immobili descritti al precedente art. 17 (Norme specifiche: Restauro e recupero degli edifici di rilevanza storica, architettonica e monumentale):

nella SOTTOZONA **A1** sono consentiti i seguenti interventi

con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U) nell'ambito di quelle ammesse dal precedente art. 16 nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere consentite attraverso l'inserimento dell'immobile e/o l'area all'interno di una specifica ZONA DI RECUPERO R ed attuati mediante **intervento urbanistico preventivo** (PIANO DI RECUPERO) gli interventi:

RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

nella SOTTOZONA **A2** sono consentiti i seguenti interventi

con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheggi privati)

Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U) nell'ambito di quelle ammesse dal precedente art. 16 nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere consentite attraverso l'inserimento dell'immobile e/o l'area all'interno di una specifica ZONA DI RECUPERO R ed attuati mediante **intervento urbanistico preventivo** (PIANO DI RECUPERO) gli interventi:

RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

nella SOTTOZONA **A3** sono consentiti i seguenti interventi

Per i fabbricati inclusi nelle sottozone **A3**, essendo oggetto di specifica schedatura (SCHEDE DEL PEE – AREE DI PERTINENZA), la relativa Scheda indica, edificio per edificio, le categorie d'intervento ammesse tra quelle riportate nella tabella sottostante, in base al valore del manufatto.

con <i>modalità diretta</i> :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a"
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b"
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheggi privati)
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U) nell'ambito di quelle ammesse dal precedente art. 16 nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere consentite attraverso l'inserimento dell'immobile e/o l'area all'interno di una specifica ZONA DI RECUPERO R ed attuati mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO DI RECUPERO) gli interventi:		
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune

Art. 19 - Norme specifiche: criteri sulla trasformazione all'interno degli Ambiti di Pertinenza del PTCP

19.01 Gli Ambiti di Pertinenza²¹ di centri e nuclei storici e dei beni classificati B.S.A. identificano le aree in cui gli aspetti di valenza paesaggistica dovranno essere mantenuti e ed in cui è necessario promuovere la riproduzione ed il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali a significato paesaggistico. Tali ambiti si suddividono: Ambiti di Pertinenza centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale (PTCP) ed in Ambiti di Pertinenza dei Beni Storico-Architettonici del territorio aperto (PTCP)

19.02 Ambiti di Pertinenza centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale (PTCP)

1. Sono le aree sottoposte dal P.T.C. della Provincia di Siena a particolare normativa di tutela paesaggistica e che non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. In tali aree, individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P., sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti con l'impianto dell'aggregato, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di

²¹ art. 66 e art. 64, c. 3 lett. a) della LR n. 64/2014 e smi - corrisponde alla perimetrazione "art. 13.13 Aree di pertinenza dei centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale" e "art. 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici" del PTCP approvato con DCP n. 124/2011 e n. 128/2012 e smi

maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto dei criteri specificati all'art. 13.13 del P.T.C.P. e delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) nuovi edifici agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 33;
 - b) l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale;
 - c) i manufatti di cui all'art. 38.03 sono ammessi limitatamente all'escursionismo e l'ippoturismo, per le piccole produzioni agricole e per lo stoccaggio del legno;
 - d) non sono ammesse serre di oltre 6 mq. di superficie coperta, maneggi coperti, nuova viabilità, platee di cemento se non funzionali all'attività agricola.
4. Nelle aree di pertinenza degli aggregati sono ammessi inoltre i seguenti interventi:
- a) la demolizione di edifici incongrui o parti di essi a destinazione agricola, nell'ambito di applicazione dell'art. 71 comma 2 lett. b) della L.R. 65/2014, ai fini del trasferimento della loro volumetria a parità di SE anche all'interno delle stesse aree di pertinenza;
 - b) le piscine e relativi locali tecnici, nei rispetti del DPGR 39R/2018 art. 63.
- Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., di cui al successivo art. 38.03 alinea 4 da realizzarsi secondo la disciplina di cui all'art. 38.05, la collocazione dei quali dovrà comunque essere oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
5. Sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni colturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.
6. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. L'eventuale realizzazione di nuove recinzioni e di manufatti pertinenziali dovrà preservare i caratteri del contesto rurale e non introdurre elementi propri del paesaggio urbano, né chiudere la viabilità, anche podereale esistente, salvaguardando per tutti gli interventi ammessi le vedute dagli assi viari esistenti e dagli eventuali punti panoramici. Per le eventuali recinzioni del resede, oltre al rispetto delle condizioni dell'art. 41 delle presenti Norme, è previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio di riferimento.

19.03 **Ambiti di Pertinenza dei Beni Storico-Architettonici del territorio aperto (PTCP)**

Le aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici (BSA) individuate nelle tavole del P.O. in conformità al P.T.C.P. di Siena sono soggette ad una disciplina di tutela, finalizzata alla conservazione ed al miglioramento dello stato dei luoghi, sia in rapporto al valore architettonico degli edifici e dei manufatti, sia in rapporto al valore paesaggistico dell'insediamento ed alla sua percezione dalle visuali esterne.

1. Le aree di pertinenza dei BSA sono soggette ad una disciplina di tutela affidata alle competenze provinciali che esclude di norma ogni forma di nuova edificazione e/o sostituzione edilizia, ad eccezione dell'ambito dei P.A.P.M.A.A. Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia nell'ambito dei P.A.P.M.A.A. sono valutati, come specificato nei successivi commi, solo di concerto con la Provincia, secondo le procedure dell'art. 13.14, comma 6 del vigente P.T.C.P. e a seguito di specifici studi, finalizzati a salvaguardare e valorizzare le relazioni che il BSA ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storici e paesaggistico-percettivi).
2. I P.A.P.M.A.A. che prevedono nuove volumetrie assumono valore di Piano attuativo e, di concerto con la Provincia, devono verificare attraverso adeguati studi e valutazioni, attraverso la comparazione di almeno tre soluzioni – una delle quali senza edificazione - l'effetto non dannoso dell'intervento, sulla base dei criteri di cui all'art. 13.14 del P.T.C.P. di Siena.
3. Nelle aree di pertinenza dei BSA, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi BSA ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e

- contesto rurale in cui gli interventi vengono inseriti, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ed alle specifiche condizioni dettate al successivo art. 38, ovvero:
- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015), limitatamente alle platee di cemento;
4. Nelle aree di pertinenza dei BSA sono consentite le piscine interrato o a sfioro pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 41; sono permesse le piscine ad uso privato residenziale;
5. Nelle aree di pertinenza dei BSA non è comunque consentito realizzare:
- a) nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - b) nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare, di cui al successivo art. 38;
 - c) manufatti agricoli per l'agricoltura amatoriale, hobbistica o per le piccole produzioni agricole, manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie;
 - d) addizioni volumetriche agli edifici esistenti;
 - e) interventi pertinenziali consistenti nell'ampliamento fino al 20% del volume degli edifici principali;
 - f) nuove stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile;
 - g) impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di particolari bellezze panoramiche;
 - h) nuove recinzioni in riferimento all'area di recede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 41, mentre sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

Art. 20 - Norme specifiche: Aree di Pertinenza del Piano Operativo comunale

- 20.01 **Aree di Pertinenza**²² Le Aree di Pertinenza del Piano Operativo Comunale sono identificate negli elaborati grafici del PO con specifica perimetrazione e normate al c. 5 dell'art. Art. 7 "Parametri urbanistici / edilizi e specifici termini per il lessico e la gestione del piano" e all'Art. 41 - "Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all'interno delle Aree di Pertinenza" delle presenti norme. Coincidono con le "Aree di Rispetto Insediativo" delle Schede del PEE del PS.

²² art. 77 della LR n. 65/2014 e smi

Capo III - RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI

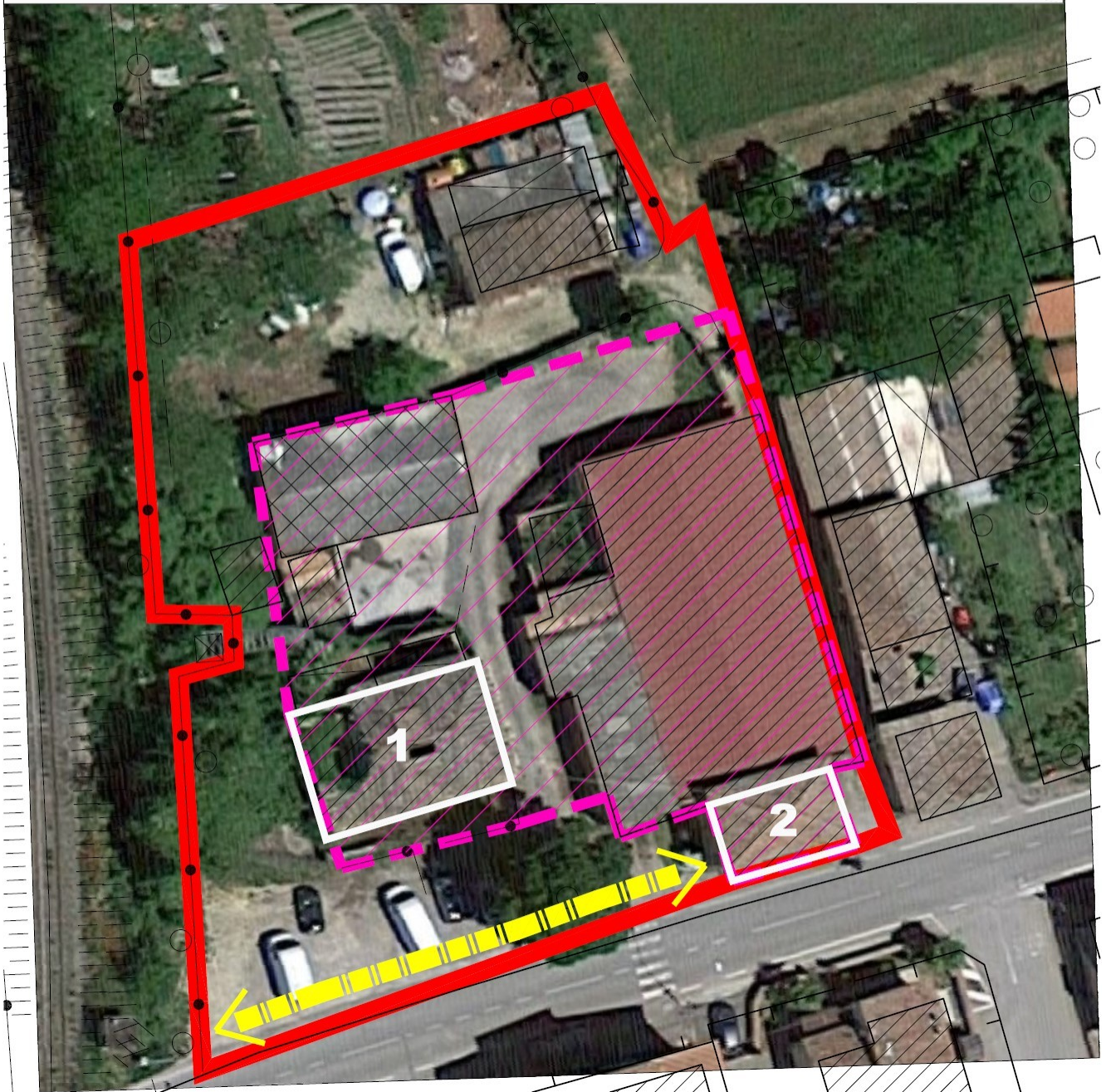
Art. 21- ZONE DI RECUPERO (Zone R)

- 21.01 Tali zone sono indicate con colore giallo e siglate con lettera R, nelle tavole grafiche dell' "CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del PO e corrispondono alle aree ed immobili su cui si rileva la necessità di effettuare interventi di recupero e riqualificazione funzionale di edifici e complessi esistenti e riqualificazione urbana ed ambientale dei luoghi. Tali aree sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L. n.457/1978 e smi ed art. 119 LR 65/2014 e possono essere localizzate all'interno di qualsiasi zona territoriale omogenea a seguito dell'accertamento delle condizioni di degrado degli edifici e delle aree per cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.
- 21.02 Gli interventi dovranno tendere:
- alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle aree e del contesto insediativo attraverso il "ridisegno" dell'intero ambito R perimetrato nella cartografia di piano
 - alla demolizione degli elementi incongrui e decontestualizzati urbanisticamente, con o senza ricostruzione, in modo da migliorare qualità e la funzionalità degli edifici ed a eliminare gli elementi deturpanti dal punto di vista architettonico; tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante e compatibilmente alle caratteristiche dei luoghi;
 - al miglioramento e l'adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari;
 - al recupero ed alla riqualificazione funzionale di edifici e complessi esistenti.
- 21.03 All'interno delle zone di recupero R gli interventi di trasformazione si attuano secondo le limitazioni riportate per ogni singola SCHEDA NORMA nella quale si fissano specifiche prescrizioni per raggiungere un coerente standard di riqualificazione urbana ed ambientale dei luoghi.
- 21.04 Agli effetti della individuazione delle zone di recupero (art.27 della legge 5 agosto 1978, n.457 ed art. 119 LR 65/201) sono definite le seguenti CATEGORIE DI DEGRADO:

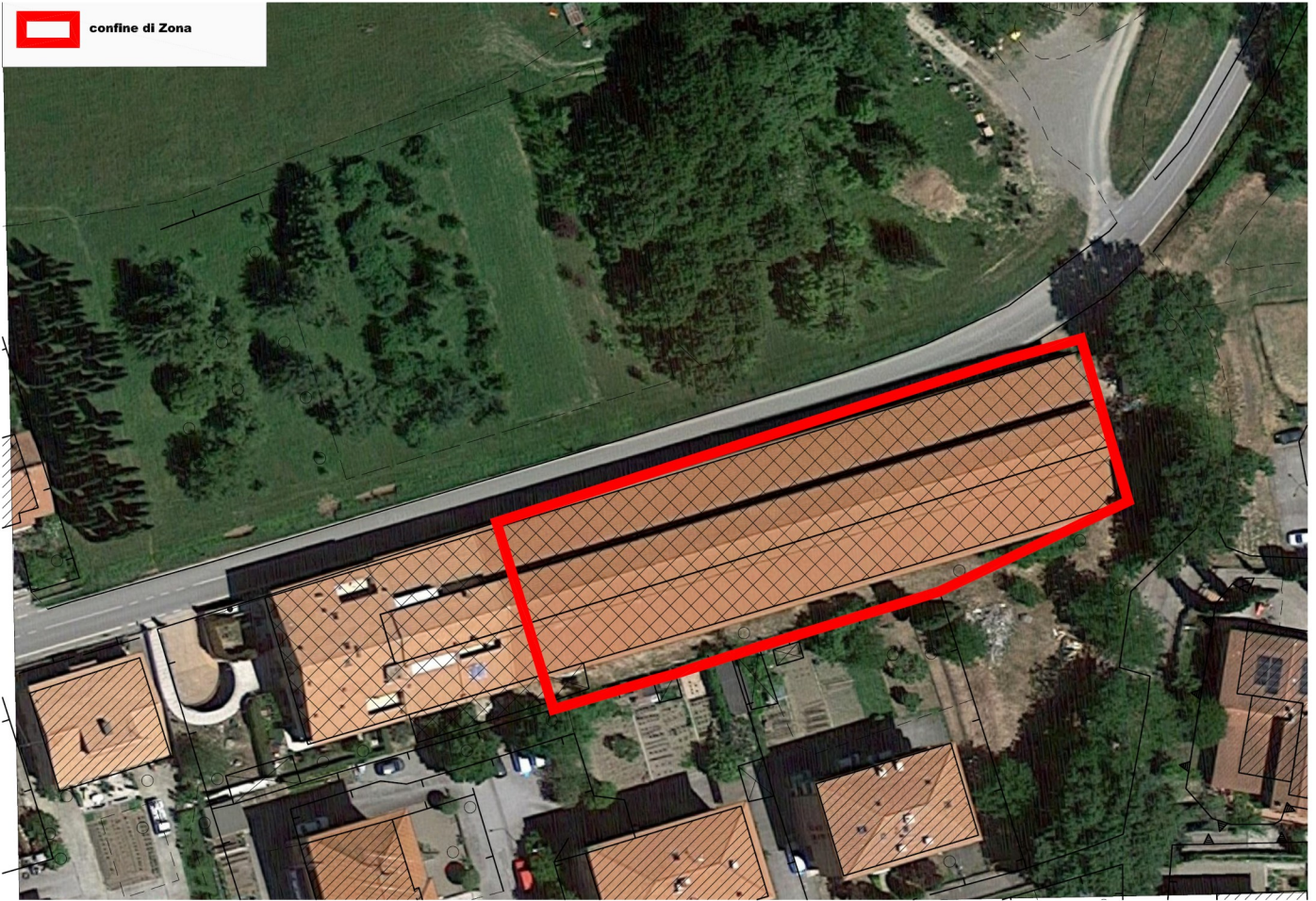
CATEGORIE DI DEGRADO	Descrizione degrado
a)	degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta ad insufficienza degli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
b)	degrado fisico, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, della carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;
c)	degrado igienico, ove vi sia mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, o insufficiente aerazione e illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;
d)	degrado socio-economico, ove sussistano condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o - comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, ovvero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o siano presenti fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;
e)	degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico architettonico dell'immobile, del complesso edilizio o dell'impianto urbano, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane


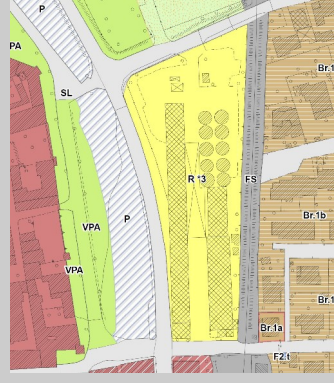
21.05 Casistica rilevata:

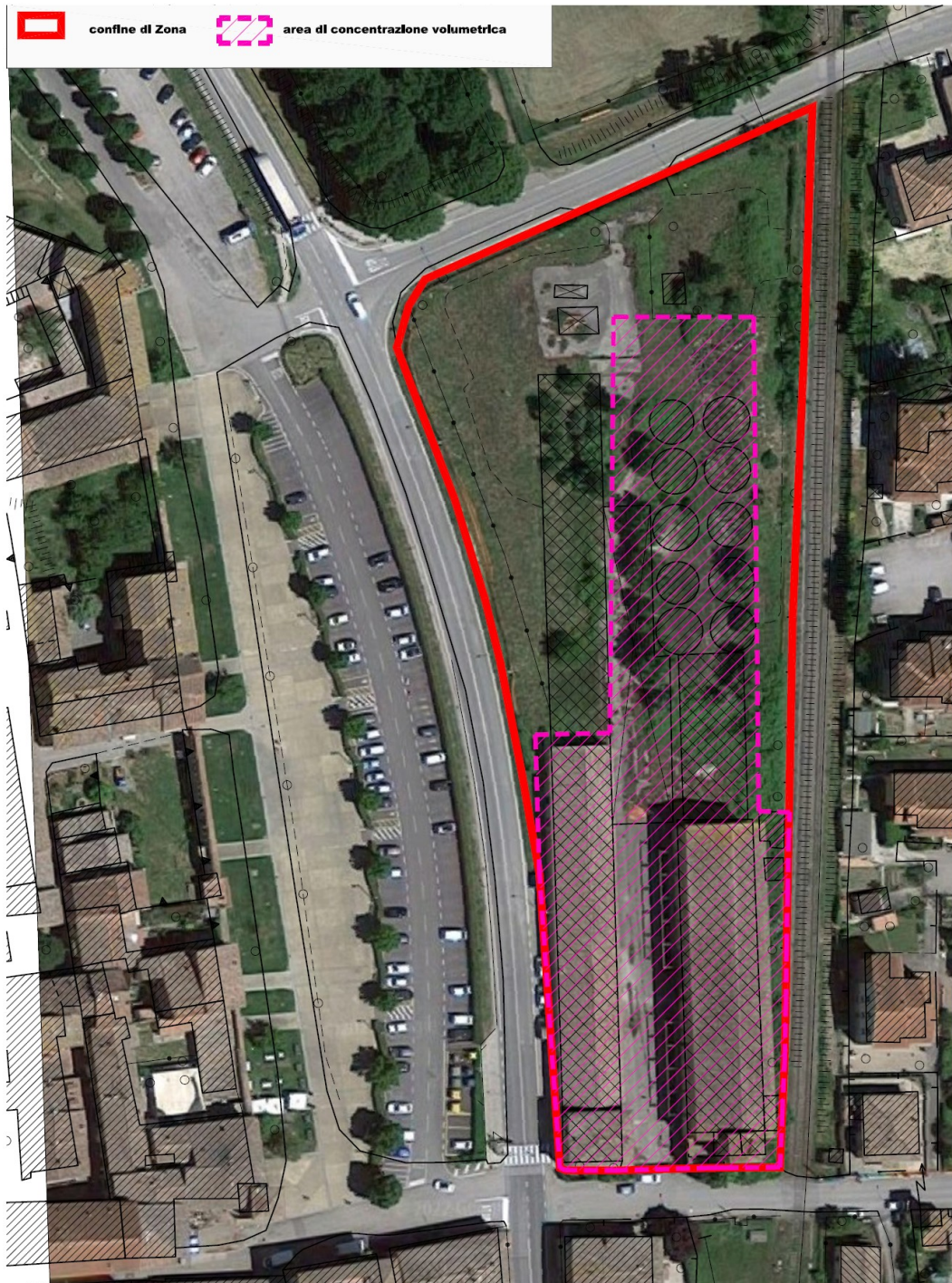
SCHEDA NORMA: R *1 - Area Ex Macelli Via dei Macelli	
<i>Categoria di degrado rilevata:</i> <i>(riferimento prec. Art. 21.04)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> a) degrado urbanistico
	<input checked="" type="checkbox"/> b) degrado fisico
	<input type="checkbox"/> c) degrado igienico
	<input checked="" type="checkbox"/> d) degrado socio-economico
	<input type="checkbox"/> e) degrado geofisico
<i>Descrizione dell'area:</i>	 <p>L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici commerciali abbandonati di proprietà pubblica (ex macelli pubblici) e magazzini privati oltre un edificio residenziale posto sul fronte strada. Le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti sono tra loro disomogenee salvo per i due edifici principali sul fronte strada - l'ex macelli e l'edificio residenziale - che si caratterizzano nei fronti esterni per l'uso di mattoni faccia a vista e per la tipologia a padiglione della copertura, gli altri edifici risultano di scarsa o pessima qualità architettonica.</p> <p>Si riscontra un elevato degrado urbanistico ed ambientale dovuto alla sia alla collocazione del complesso in prossimità di una strada pubblica ed ai margini di un'area urbana residenziale.</p>
<i>Tipologia di Vincolo</i>	Dlgs. 42/2004, art. 142 c.1 lett. c)
<i>Dimensionamento:</i>	<p>Recupero strutturale, tipologico e funzionale dell'edificio ex macelli (Edificio 1) e dell'edificio residenziale fronteggiante Via dei Macelli (Edificio 2).</p> <p>Demolizione con riconversione edilizia dei rimanenti edifici.</p> <p>SE massima recuperabile nell'ambito dell'attuazione del PdiR a mq. 1.000,00.</p> <p>La nuova configurazione dei volumi di recupero, attraverso PdR, dovrà essere collocata all'interno dell'Area di Concentrazione Volumetrica.</p>
<i>Modalità d'intervento Trasformazioni consentite</i>	<p>Intervento edilizio con modalità diretta: MO - MS - RR - RE.1 - Sba</p> <p>Intervento urbanistico preventivo (PIANO DI RECUPERO) di iniziativa pubblica o privata: MU RU ristrutturazione urbanistica nell'ambito delle volumetrie esistenti</p>
<i>Usi ammessi e relativi carichi urbanistici:</i>	<p>destinazione d'uso prevalente: U1- residenziale o in alternativa U4 - turistico-ricettiva</p> <p>- all'interno della Zona di Recupero R1 sono considerate compatibili le destinazioni complementari previste per le ZTO del tipo A nella tabella riportata all'art. 16.01 nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente residenziale.</p>
<i>Prescrizioni particolari:</i>	<p>Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione urbana dell'intera area con la realizzazione di parcheggi e ridisegno degli spazi aperti.</p> <p>Relativamente all'Edificio 1 "ex macelli", in caso di attuazione di PdiR, gli interventi dovranno limitarsi alla categoria RE.2a, mentre per l'Edificio 2 limitarsi alla categoria RE.2b.</p> <p>Gli altri edifici dovranno essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'Area di Concentrazione Volumetrica, proponendo un progetto unitario e coerente con i caratteri tipologico/architettonico/formali dell'ex macello e dell'edificio residenziale.</p> <p>Dovranno essere garantiti i parcheggi pubblici e privati nella misura prevista e correlata alle funzioni e destinazioni proposte dal PdiR, reperendoli all'interno dell'Area di Concentrazione Volumetrica.</p> <p>Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe alle quelle esistenti.</p> <p>Il PdiR dovrà garantire una fascia a verde con un percorso pedonale pubblico lungo la strada pubblica (via dei Macelli), come evidenziato dalla posizione indicativa individuata nello schema; dovrà rimanere inalterata la fascia a verde lungo la ferrovia.</p>




SCHEDA NORMA: R *2 - Area Ex Tabaccaia Via dei Macelli											
<i>Categoria di degrado rilevata:</i> (riferimento prec. Art. 21.04)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>a) degrado urbanistico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>b) degrado fisico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>c) degrado igienico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>d) degrado socio-economico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>e) degrado geofisico</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico	<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico	<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico	<input type="checkbox"/>	e) degrado geofisico
<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico										
<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico										
<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico										
<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico										
<input type="checkbox"/>	e) degrado geofisico										
<i>Descrizione dell'area:</i>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>L'area comprende un unico edificio originariamente destinato a tabaccaia su cui è stato presentato ed approvato (DCC n. 51 del 27/09/2005 convenzione formalizzata il 20/05/2008) un PdiR attuato solo in parte (9 alloggi) ed attualmente decaduto. Il PdiR prevedeva il recupero funzionale dell'edificio esistente mantenendo sostanzialmente le sue originarie caratteristiche architettoniche. La mancata attuazione dell'intero PdiR che prevedeva il recupero complessivo dell'edificio con la realizzazione dei relativi standard a parcheggi ha comportato una criticità urbanistica ed ambientale essendo lo stesso immobile posto ai margini di un'area urbana residenziale (direzione Percenna) e sviluppandosi lungo Via dei Macelli.</p>										
<i>Tipologia di Vincolo</i>	Dlgs. 42/2004, art. 142 c.1 lett. c)										
<i>Dimensionamento:</i>	Riconversione edilizia del volume esistente senza alcun incremento volumetrico SE massima recuperabile nell'ambito dell'attuazione del PdiR a mq. 3.800,00										
<i>Modalità d'intervento</i> <i>Trasformazioni consentite</i>	Intervento edilizio sul patrimonio edilizio esistente con modalità diretta: MO - MS - RR - RE.1 - Sba Intervento urbanistico preventivo (PIANO DI RECUPERO) di iniziativa privata: MU RE.2b ristrutturazione nell'ambito delle volumetrie esistenti (i volumi già demoliti precedentemente all'entrata in vigore del P.O. non potranno essere recuperati)										
<i>Usi ammessi e relativi carichi urbanistici:</i>	destinazione d'uso prevalente: U1- residenziale o in alternativa U4 - turistico-ricettiva - all'interno della Zona di Recupero R2 sono considerate compatibili le destinazioni complementari previste per le ZTO del tipo A nella tabella riportata all'art. 16.01 nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente residenziale.										
<i>Prescrizioni particolari:</i>	Il PdiR dovrà garantire il mantenimento planivolumetrico dell'attuale edificio garantendo la sua unitarietà compositiva, formale ed architettonica rispetto al contesto urbano circostante. I fronti esterni non potranno essere alterati con l'introduzione di scale esterne o altri manufatti in muratura o metallici che possono alterare le caratteristiche tipologico formali ed architettoniche dell'originario edificio. Lungo il fronte dell'edificio prospiciente la strada pubblica è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di terrazza e/o di veranda In generale, gli interventi di trasformazione edilizia o ambientale, dovranno garantire la riqualificazione urbana dell'intera zona di recupero, ridisegnando gli spazi aperti nonché adeguamento gli standard urbanistici pubblici e privati. Dovranno essere garantiti i parcheggi pubblici e privati nella misura prevista e correlata alle funzioni e destinazioni proposte dal nuovo PdiR, reperendoli all'interno del sedime del fabbricato ed utilizzando la rampa esistente. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe alle quelle esistenti sul fronte strada. Nelle aree scoperte, il nuovo PdiR, dovrà garantire un'appropriata sistemazione a verde per migliorare le condizioni ambientali dei luoghi.										



SCHEDA NORMA: R *3 – Area Ex Consorzio Agrario Via Cassia											
<i>Categoria di degrado rilevata:</i> <i>(riferimento prec. Art. 21.04)</i>	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>a) degrado urbanistico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>b) degrado fisico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>c) degrado igienico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>d) degrado socio-economico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>e) degrado geofisico</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico	<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico	<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico	<input type="checkbox"/>	e) degrado geofisico
<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico										
<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico										
<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico										
<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico										
<input type="checkbox"/>	e) degrado geofisico										
<i>Descrizione dell'area:</i>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici posti sul fronte strada destinati a magazzini e attività commerciali di vendita prodotti agricoli (negozi consorzio agrario) in parte inutilizzati e dismessi (magazzini e silos) ed in parte demoliti (magazzino fronte Via Cassia) a seguito dell'approvazione (DCC n.13 del 18/04/2008 convenzione formalizzata il 23/09/2008) di PdiR decaduto e non attuato.</p> <p>Le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti sono tra loro omogenee per la tipologia utilizzata tradizionalmente dai progettisti per identificare i "consorzi agrari" sul territorio e risultano comunque di scarsa o pessima qualità architettonica.</p> <p>Si riscontra un elevato degrado urbanistico ed ambientale dovuto alla dismissione di parte del complesso e alla sua parziale demolizione, peraltro reso evidente sia dalla collocazione del complesso in prossimità di una strada cassia, principale asse di collegamento viario che storicamente collega Siena con la val d'Orcia, che dalla immediata vicinanza del centro storico di Buonconvento ed ai margini di un'area urbana residenziale (direzione Percenna); parte del magazzino sul fronte strada – Via Cassia – risulta demolito.</p>										
<i>Tipologia di Vincolo</i>	Art. 10 c.1 della Disciplina del PIT-PPR										
<i>Dimensionamento:</i>	Demolizione totale di tutti gli edifici e manufatti esistenti con la possibilità di riconversione funzionale limitatamente ad un massimo di mc. 13.500,000 del Volume e di una SE massima a mq. 4.500,00 recuperabile nell'ambito dell'attuazione del PdiR, con disposizione dei volumi limitatamente all'Area di Concentrazione Volumetrica										
<i>Modalità d'intervento Trasformazioni consentite</i>	Intervento edilizio sul patrimonio edilizio esistente con modalità diretta: MO - MS - RR – RE.1 – Sba										
	Intervento urbanistico preventivo (PIANO DI RECUPERO) di iniziativa privata: MU RU ristrutturazione urbanistica nell'ambito delle volumetrie esistenti (i volumi già demoliti non potranno essere recuperati)										
<i>Usi ammessi e relativi carichi urbanistici:</i>	destinazione d'uso prevalente: U1- residenziale o in alternativa U4 - turistico-ricettiva - all'interno della Zona di Recupero R2 sono considerate compatibili le destinazioni complementari previste per le ZTO del tipo A nella tabella riportata all'art. 16.01 nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente residenziale.										
<i>Prescrizioni particolari:</i>	<p>Gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione urbana dell'intera area con la realizzazione di parcheggi e ridisegno degli spazi aperti.</p> <p>I nuovi edifici dovranno garantire una unitarietà compositiva, formale ed architettonica con il contesto urbano circostante.</p> <p>Parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massimo due piani fuori terra - H max esterna degli edifici ml. 7,50 - Fronti esterni con finitura in mattoni a faccia vista - Lungo i fronti strada è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di terrazze e/o verande <p>Dovranno essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici e privati nella misura prevista e correlata alle funzioni e destinazioni proposte dal PdiR.</p> <p>Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe alle quelle esistenti sul fronte strada (vedi parcheggi pubblici Via Cassia).</p> <p>I nuovi edifici dovranno arretrarsi almeno di 7,50 ml. dal fronte strada ed il PdiR dovrà garantire una fascia di a verde con un percorso pedonale e ciclabile pubblico lungo le strade pubbliche (via dei Macelli , Via di Percenna e Via Cassia), dovranno essere messe a dimora piante di alto fusto lungo la strada e nelle aree libere condominiali, in particolare lungo il percorso della Cassia sia realizzata una quinta verde alberata tra il sedime stradale e l'ubicazione delle volumetrie da realizzarsi.</p>										



SCHEDA NORMA: R *4 - Area Poderuccio Via Don Minzoni											
<i>Categoria di degrado rilevata:</i> (riferimento prec. Art. 21.04)	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>a) degrado urbanistico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>b) degrado fisico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>c) degrado igienico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>d) degrado socio-economico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>e) degrado geofisico</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico	<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico	<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico	<input checked="" type="checkbox"/>	e) degrado geofisico
<input checked="" type="checkbox"/>	a) degrado urbanistico										
<input checked="" type="checkbox"/>	b) degrado fisico										
<input type="checkbox"/>	c) degrado igienico										
<input checked="" type="checkbox"/>	d) degrado socio-economico										
<input checked="" type="checkbox"/>	e) degrado geofisico										
<i>Descrizione dell'area:</i>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>L'area è caratterizzata dalla presenza di un ex appoderamento agricolo ormai posto all'interno di un'area residenziale interstiziale. Le caratteristiche tipologico/architettoniche dell'edificio risultano particolarmente interessanti e di valore anche se l'abbandono negli anni ha causato un elevato degrado fisico dell'appoderamento e le trasformazioni urbane circostanti hanno sostanzialmente inglobato ed alterando l'equilibrio tipologico/ambientale in cui era collocato.</p>										
<i>Dimensionamento:</i>	<p>Recupero funzionale del volume esistente senza alcun incremento volumetrico. In caso di demolizione e ricostruzione non potrà essere alterato l'impianto planivolumetrico e architettonico formale dell'originario appoderamento. SE massima recuperabile nell'ambito dell'attuazione del PdiR: mq. 1.000,00</p>										
<i>Modalità d'intervento Trasformazioni consentite</i>	<p>Intervento edilizio sul patrimonio edilizio esistente con modalità diretta: MO - MS - RR - RE.1 - Sba</p> <p>Intervento urbanistico preventivo (PIANO DI RECUPERO) di iniziativa privata: MU RE.2a relativamente al volume principale del podere (Edificio 1) RE.2b relativamente ai volumi secondari, anche diruti di cui si dimostri l'effettiva consistenza</p>										
<i>Usi ammessi e relativi carichi urbanistici:</i>	<p>destinazione d'uso prevalente: U1- residenziale o in alternativa U4 - turistico-ricettiva - all'interno della Zona di Recupero R2 sono considerate compatibili le destinazioni complementari previste per le ZTO del tipo A nella tabella riportata all'art. 16.01 nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente residenziale.</p>										
<i>Prescrizioni particolari:</i>	<p>Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere il recupero fisico e funzionale dell'edificio esistente senza alterare o modificare le originarie caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, formali e architettoniche dell'originario appoderamento. Anche in caso di totale demolizione e ricostruzione, nel caso in cui sia ritenuta indispensabile a causa del precario stato fisico dell'edificio o necessaria per effettuare adeguamenti strutturali o antisismici, il nuovo edificio principale (Edificio 1) dovrà essere riproposto con le stesse caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e architettoniche formali di quello esistente, mentre i volumi secondari potranno essere recuperati in diversa articolazione nei limiti previsti dalla categoria di intervento RE.2b. Sulle aree esterne gli interventi dovranno garantire la riqualificazione ambientale dell'intera area correlandosi con il sistema infrastrutturale circostante. Le recinzioni lungo le strade e gli spazi pubblici dovranno essere realizzate con soluzioni tipologiche continuative e analoghe a quelle esistenti negli edifici circostanti. Dovranno essere garantiti i parcheggi pubblici e privati nella misura prevista e correlata alle funzioni e destinazioni proposte dal PdiR.</p>										



Capo IV - SVILUPPI URBANI RECENTI

Art. 22- Definizione, obiettivi e componenti degli Sviluppi Urbani Recenti (Zone B)

- 22.01 Per *Sviluppi Urbani Recenti* s'intende quella parte dell'insediamento esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia; essa è sostanzialmente il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal dopoguerra.
Gli *Sviluppi Urbani di Recente Formazione (B)* sono assimilabili alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **B** di cui all'art. 2, c. 1° del DM 2.4.1968 n. 1444²³.
- 22.02 Per gli *Sviluppi Urbani Recenti* il PO sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, alla saturazione residua dei lotti, al completamento delle aree interstiziali non edificate e, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- l'ottimizzazione degli standard pubblici, dei servizi e degli impianti tecnologici;
 - la qualificazione degli spazi pubblici;
 - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
 - la presenza equilibrata di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari.
- 22.03 Le componenti degli *Sviluppi Urbani Recenti* comprendono le seguenti sottozone a uso prevalente residenziale:
- B.r1a** – Tessuti residenziali consolidati di interesse tipologico
B.r1b – Tessuti residenziali consolidati generici
B.r2 - Tessuti residenziali di saturazione e/o integrazione
B.r3 - Tessuti misti di riconversione residenziale
- sottozone miste:
- **B.d1** - Aree per attività miste sature o in saturazione (artigianali-commerciali)
 - **B.d2** - Aree per attività miste di completamento (artigianali-commerciali)

²³ DM 2.4.1968 n. 1444, art. 2, c. 1, lett. B) "..... ovvero corrispondono alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq."

Art. 23 - Tessuti residenziali consolidati di interesse tipologico: Br.1a

23.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati per il loro interesse tipologico: sono parti del sistema urbanizzato consolidato, sature da tempo, situate per lo più in prossimità o in contiguità con zone A, ma non presentando le caratteristiche storico-architettoniche delle stesse. Tuttavia vi si possono riconoscere elementi di carattere tipologico (in genere palazzine plurifamiliari o condominiali con caratteristiche legate a una specifica epoca moderna) nonché di un linguaggio architettonico riconoscibile nelle tipologie, negli aspetti decorativi, negli usi dei materiali, nelle proporzioni con le strade e gli spazi pubblici, che nel complesso li rendono, nella visione di insieme, parte identitaria dell'ambiente costruito e ormai consolidato nel tempo. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.

23.02 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei tessuti urbani consolidati tipo B.r1a: gli interventi previsti sono finalizzati al consolidamento e miglioramento abitativo di queste importanti parti di edificato, mediante la possibilità di interventi di ristrutturazione che permettano efficientamento energetico e statico, migliore o più funzionale distribuzione interna e d'uso, recupero dell'intera volumetria fino alla demolizione purché finalizzata alla fedele ricostruzione ai fini di mantenere intatto il loro rapporto identitario con l'ambiente urbano.

23.03 Disciplina degli interventi edilizi:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO				
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: residenziale U1				
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
U2 commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ²⁴ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ²⁵ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M

37

CATEGORIE D'INTERVENTO
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO NELLA SOTTOZONA **Br.1a**

con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle

24 Ferma restando la normativa urbanistica di zona

25 Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

		strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheggi privati)
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modificchino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere attuate mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:		
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIE D'INTERVENTO	
TESSUTO INSEDIATIVO	
TIPI EDILIZI	
H Max	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stessa dell'edificio demolito
NP fuori terra	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito
NP interrati / seminterrati	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito se consentito dalla fattibilità idraulica e geologica
Numero massimo di alloggi	
IC	<ul style="list-style-type: none"> - In caso di intervento RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva il RC rimane invariato - Il 40% nel caso di nuova edificazione (NE) finalizzato alla realizzazione di attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse, locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. gli interventi di manutenzione sulle parti esterne degli edifici (coperture, facciate prospettanti e non su spazi pubblici, infissi esterni, gronde e discendenti, ecc.) dovranno rispettare rigorosamente il carattere architettonico dei medesimi anche nell'uso dei materiali 2. nel caso di demolizione totale e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito

Art. 24 - Tessuti residenziali consolidati generici: Br.1b

- 24.01 Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da forte eterogeneità: sono parti del sistema urbanizzato consolidato saturo che compongono la gran parte del tessuto residenziale del Comune di Buonconvento. Talvolta danno forma a piccoli quartieri che per tipologia e linguaggio architettonico presentano maggior unitarietà, ma in genere il tessuto complessivo è disomogeneo; la caratteristica più diffusa (salvo rari casi) è quella di una densità tendenzialmente bassa (in genere con un indice di fabbricazione mai superiore ai 2mc/mq) sviluppata su un numero di piani raramente

superiore a due. Non si riscontrano caratteristiche prevalenti degne di nota, sia a livello tipologico che architettonico, come generalmente accade nelle periferie dagli anni '60 in poi. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.

24.02 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei tessuti urbani generici tipo B.r1b: gli interventi previsti sono finalizzati al consolidamento e miglioramento abitativo con possibilità di interventi di ristrutturazione che permettano efficientamento energetico e statico, migliore o più funzionale distribuzione interna e d'uso, recupero dell'intera volumetria fino alla demolizione anche con diversa sagoma.

24.03 Disciplina degli interventi edilizi:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO				
DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: residenziale U1				
U1 - residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
U2 - commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ²⁶ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ²⁷ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M

39

CATEGORIE D'INTERVENTO		
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO NELLA SOTTOZONA Br.1b		
con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; (lps)
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheggi privati)
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui		

²⁶ Ferma restando la normativa urbanistica di zona

²⁷ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

modifichino la <u>destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato</u> , potranno essere attuate mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:		
RU	<i>Interventi di ristrutturazione urbanistica</i>	
NE	<i>limitatamente ai seguenti interventi:</i>	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune; (Up)

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIE D'INTERVENTO	
TESSUTO INSEDIATIVO	
TIPI EDILIZI	
H Max	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: non superiore dell'edificio demolito
NP fuori terra	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso numero dell'edificio demolito o comunque non più di 3
NP interrati / seminterrati	IN CASO DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE: stesso dell'edificio demolito se consentito dalla fattibilità idraulica e geologica
Numero massimo di alloggi	
IC	<ul style="list-style-type: none"> - In caso di intervento RE.2b il IC rimane invariato - 40% nel caso di nuova edificazione (NE) finalizzato alla realizzazione di attrezzature pertinenziali integrative e di servizio alla residenza esterne agli edifici principali quali: piscine, pergolati, autorimesse, locali per impianti tecnologici e di servizio (spogliatoi etc.) interrati o seminterrati
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	nel caso di demolizione totale e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito

Art. 25 — Tessuti residenziali di saturazione e/o integrazione: Br.2

- 25.01 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all’interno dei tessuti di saturazione e/o integrazione dei tessuti consolidati Br.2 caratterizzati da aree interstiziali non edificate. Gli interventi previsti sono finalizzati al completamento delle aree libere in modo da unificare il sistema insediativo esistente e dare unitarietà all’intero contesto edificato mediante interventi di completamento edilizio. Su tali aree dovranno essere applicati i parametri edilizi/urbanistici nell’ambito delle destinazioni d’uso previste nelle tabelle sotto riportate. Aree individuate ai sensi del c.3 dell’art.4 della LR 65/2014.
- 25.02 All’interno dei Tessuti di saturazione e/o integrazione dei tessuti consolidati Br.2 le destinazioni d’uso ammesse ed il relativo carico urbanistico (CU) sono:

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO (CU)				
DESTINAZIONE D’USO PREVALENTE: residenziale U1				
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
U2 commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ²⁸ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ²⁹ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all’auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l’istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M

41

- 25.03 I Tessuti di saturazione e/o integrazione sono identificati con la sigla Br.2 ed evidenziati con campitura di colore arancione nelle tavole grafiche dell’"CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del PO e sono suddivisi nei interventi puntuali:

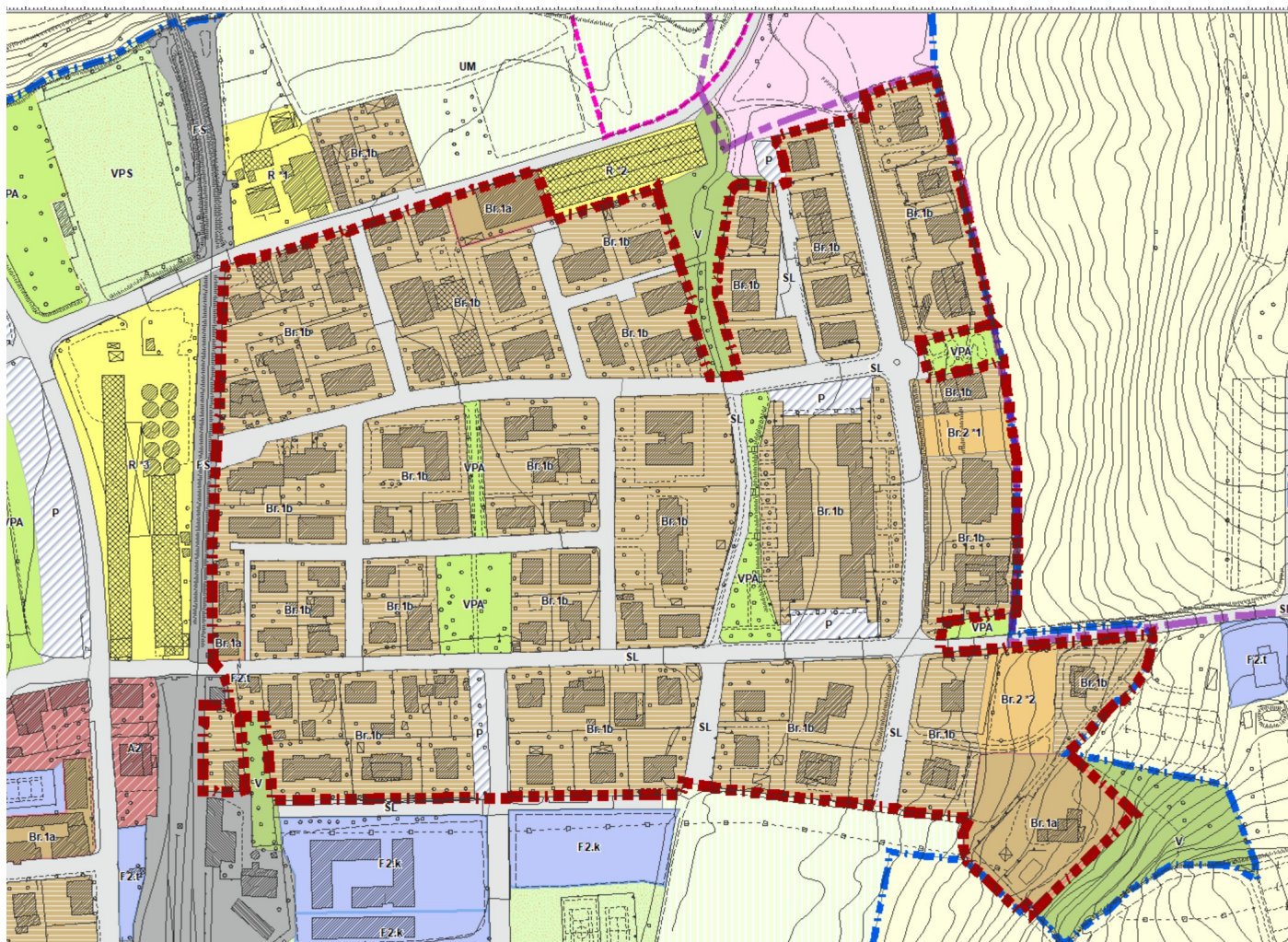
INTERVENTO Br.2 *1	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)	
Area individuata ai sensi del c.3 dell’art.4 della LR 65/2014	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
CATEGORIE D’INTERVENTO	NE Nuova Edificazione su lotto di completamento se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	vile e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	n. 1 solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
Numero massimo di alloggi	n. 4
IC	35 %
SE	mq. 500,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino. All’interno del piano seminterrato/interrato non possono essere ricavati vani utili ad uso residenziale ma solo vani

28 Ferma restando la normativa urbanistica di zona

29 Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all’Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

	<p>accessori. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato e interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Gli accessi ai garage andranno collocati preferibilmente sul lato a valle dell'edificio. Accesso ai garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50.</p>
INTERVENTO Br.2 *2	
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)	
Area individuata ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
CATEGORIE D'INTERVENTO	NE Nuova Edificazione su lotto di completamento
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	ville e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	n. 1 solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
Numero massimo di alloggi	n. 8
IC	35 %
SE	mq. 1.000,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino. All'interno del piano seminterrato/interrato non possono essere ricavati vani utili ad uso residenziale ma solo vani accessori. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato e interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio. Gli accessi ai garage andranno collocati preferibilmente sul lato a valle dell'edificio. Accesso ai garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50..</p>

VERIFICA parametri di ZONA B secondo D.M. 1444/68: di sotto viene riportato il perimetro della ZONA B di riferimento per gli interventi **Br.2 *1, Br.2 *2**, e la verifica dell'Indice di Fabbricabilità (IF) che deve essere > 1,5 mc/mq, e del Rapporto di Copertura (RC) che deve essere > 1/8 (12,5%). A tal fine le superfici ed i volumi dei fabbricati sono stati desunti dai dati cartografici della CTR 1:2.000 della R.T. (con minimo aggiornamento speditivo dei fabbricati più recenti di cui pertanto non vi è validazione ufficiale).



Superficie Territoriale Zona B Complessiva: mq 129.312
 Area superficie coperta edifici Zona B Complessiva: mq 24.571
 Volume edificato edifici Zona B Complessiva: mq 199.506
 IF: 1,54 mc/mq > 1,5 mc/mq
 RC: 19% > 12,5%

INTERVENTO Br.2 *3

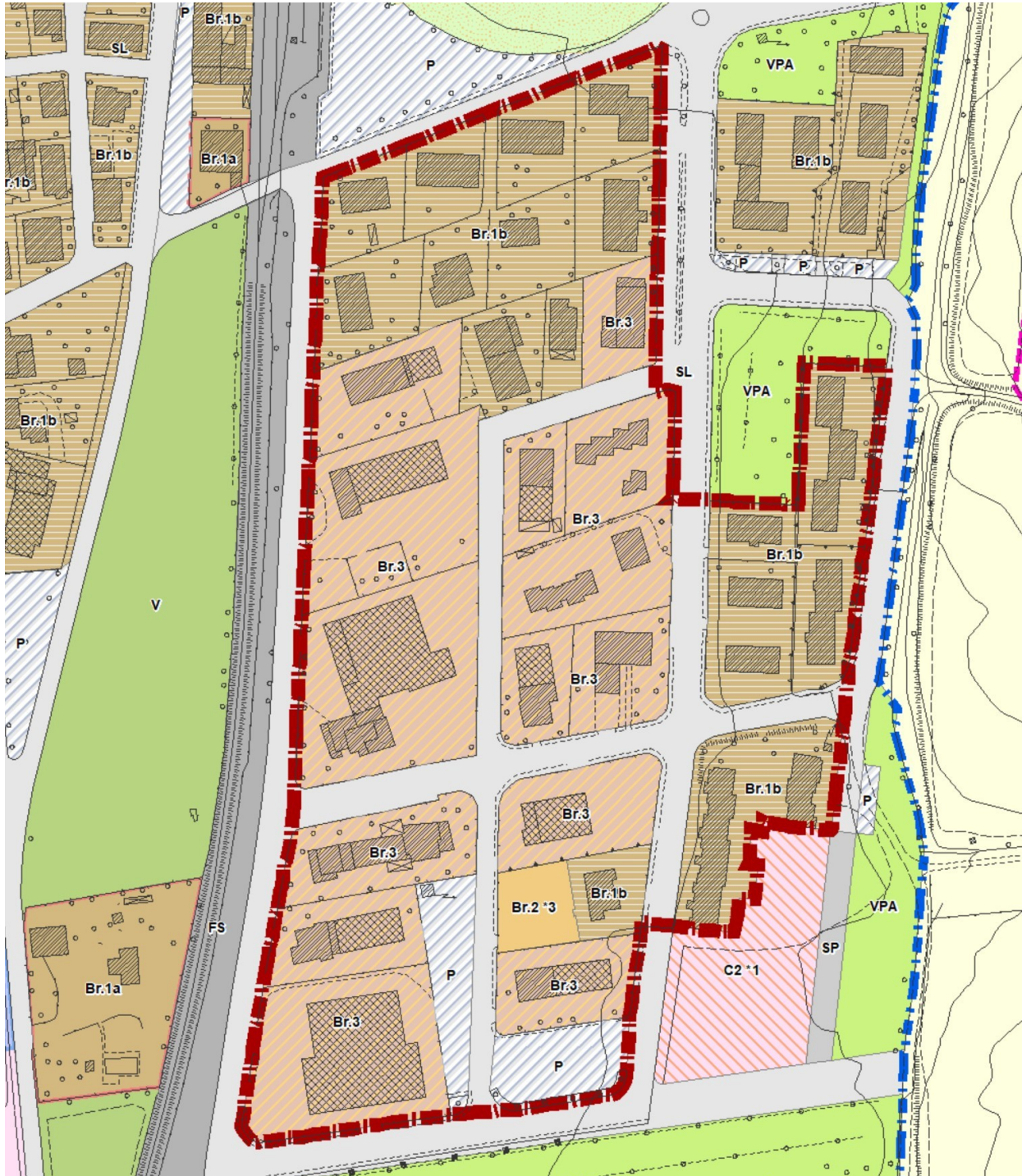
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
CATEGORIE D'INTERVENTO	NE Nuova Edificazione su lotto di completamento solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	vile e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 4
IC	35 %
SE	mq. 450,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.

<p>PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:</p>	<p>In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30%</p> <p>Sottotetti abitabili anche con mansarde.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno a giardino.</p>
---	---

VERIFICA parametri di ZONA B secondo D.M. 1444/68: di sotto viene riportato il perimetro della ZONA B di riferimento per l'intervento Br.2 *3 e la verifica dell'Indice di Fabbricabilità (IF) che deve essere > 1,5 mc/mq, e del Rapporto di Copertura (RC) che deve essere > 1/8 (12,5%). A tal fine le superfici ed i volumi dei fabbricati sono stati desunti dai dati cartografici della CTR 1:2.000 della R.T. (con minimo aggiornamento speditivo dei fabbricati più recenti di cui pertanto non vi è validazione ufficiale).



Superficie Territoriale Zona B Complessiva: mq 65.477
 Area superficie coperta edifici Zona B Complessiva: mq 14.187
 Volume edificato Zona B Complessiva: mq 100.873
 IF: 1,54 mc/mq > 1,5 mc/mq
 RC: 21% > 12,5%

Art. 26- Tessuti misti di riconversione residenziale: Br.3

- 26.01 Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno nei tessuti misti di riconversione residenziale Br.3: comprendono gli immobili incongrui con l'assetto urbanistico, da sottoporre agli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso. Gli interventi previsti sono finalizzati alla riconversione funzionale degli edifici ed alla riqualificazione urbanistica del contesto urbano in modo da unificare il sistema insediativo esistente e dare unitarietà all'intero ambito edificato. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.
- 26.02 Le aree soggette a interventi puntuali a destinazione alla riconversione residenziale Br.3 sono evidenziate con campitura di colore arancione e rigatura trasversale nelle tavole grafiche della "CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del PO.
Su tali aree dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi/urbanistici nell'ambito delle destinazioni d'uso previste nelle tabelle sotto riportate:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: residenziale U1				
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
U2 commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ³⁰ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ³¹ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M

45

CATEGORIE D'INTERVENTO		
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO		
con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
		RE.3 Ristrutturazione edilizia con recupero volumi incongrui
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

30 Ferma restando la normativa urbanistica di zona

31 Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Mp (Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità) e Pi (Parcheggi privati)
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modifichino la <u>destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato</u> , potranno essere attuate mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:		
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

46

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO consente il recupero e la trasformazione ad uso residenziale delle superfici utilizzate ad altra funzione mediante intervento edilizio
CATEGORIE D'INTERVENTO	Vedi tabella precedente con le seguenti limitazioni: - gli interventi RE.1 / RE.2a / RE.2b sono applicabili senza MU destinazione d'uso residenziale - solo se consentiti dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	ville e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 1 ogni 125,00 mq di SE recuperata
IC	35 % in caso interventi di recupero funzionale del volume esistente (RE.2b)
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino.

Art. 27 - Aree per attività miste sature o in saturazione (artigianali-industriali-direzionali-commerciali): B.d1

27.01 Tessuti a prevalente destinazione artigianale-commerciale formati dall'aggregazione eterogenea di piccole e medie strutture commerciali, disposte senza principi regolari costituenti un tessuto caratterizzato da una forte disomogeneità

morfologica e architettonica. Sono tessuti caratteristici della recente espansione periferica e caratterizzati dagli insediamenti sviluppatasi in modo frammentario spesso in assenza di progetti unitari.

Nelle tavole grafiche dell' "CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del RU sono identificati le **Aree per attività miste** sature (artigianale-industriali-direzionali-commerciale) esistenti sature con la sigla: Bd1. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.

27.02 *Obiettivi generali per gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno Aree per attività miste (artigianale-industriali-direzionali -commerciale) esistenti con la sigla: B.d1 caratterizzati da aree sature o in saturazione.* Gli interventi previsti sono finalizzati al conseguimento di una maggior unitarietà ambientale e valorizzazione funzionale, attraverso la contestuale riqualificazione ed adeguamento dei tratti viabilistici, l'integrazione dei parcheggi e delle aree verdi.

27.03 Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi.

Elementi per la definizione di indirizzi normativi:

- Saturazione fino a raggiungere le percentuali di RC prevista dai parametri di zona qualora tale ampliamento si renda necessario per esigenze commerciali e/o produttive, previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare tali esigenze all'interno del volume esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario che preveda la sistemazione del suolo privato, l'adeguamento e/o la razionalizzazione dei parcheggi privati, l'ampliamento del verde di connessione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad integrare le specifiche destinazioni d'uso.
- demolizione e ricostruzione di edifici o parti di edifici della superficie demolita entro il limite di zona; il volume dell'edificio ricostruito dovrà essere uguale a quello dell'edificio demolito se la superficie demolita eccede il limite di zona, la SUL ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona; in ogni caso non dovrà essere superata l'altezza degli edifici adiacenti

Altre prescrizioni:

- gli interventi di manutenzione sulle parti esterne degli edifici (coperture, facciate prospettanti e non su spazi pubblici, infissi esterni, gronde e discendenti, ecc.) dovranno rispettare rigorosamente il carattere architettonico dei medesimi anche nell'uso dei materiali
- sono ammesse recinzioni dei lotti con caratteristiche analoghe a quelle delle recinzioni esistenti nei lotti contigui già edificati.

27.04 Su tali aree dovranno essere applicati i seguenti parametri edilizi/urbanistici nell'ambito delle destinazioni d'uso previste nelle tabelle sotto riportate:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO (CU) - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE: U2 / U3				
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali limitatamente ad un alloggio destinato al proprietario o al custode nella misura massima di SE per fabbricato		B
U2 - commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ³² ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ³³ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzioni diffuse (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U5/1	Artigianato produttivo e industria		M
	U5/2	Impianti produttivi agro-alimentari		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M
U3/8	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Discoteche, attrezzature per la musica e multisale) e le fiere		A	

³² Ferma restando la normativa urbanistica di zona

³³ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

CATEGORIE D'INTERVENTO

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO NELLA SOTTOZONA B.d1 - Aree per attività miste di (artigianali-commerciali)

con **modalità diretta**:

MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati in l'ampliamento di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)
		e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato; (Ips)
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale Nell'ambito di questa categoria d'intervento il PO include le tipologie successivamente descritte alle lettere: Pi (Parcheggi privati)
		e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modifichino la <u>destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato</u> , potranno essere attuate mediante intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:		
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

48

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	vedi tabella precedente
CATEGORIE D'INTERVENTO	Vedi tabella precedente con le seguenti limitazioni e prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - la NE Nuova Edificazione del tipo e.1 esclusivamente nel caso in cui verrà realizzata in aderenza agli edifici esistenti (o in unico nuovo fabbricato in caso di contestuale intervento RE.2b sull'esistente) - solo se consentiti dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	Capannoni anche del tipo prefabbricato
TIPI EDILIZI	edifici commerciali artigianali ed industriali

H Max	ml. 10,00
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di soppalchi interni nel limite del 30% della SU
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 1 alloggio destinato al proprietario o al custode nella misura massima di SE per fabbricato
IC	50 %
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	10,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>La realizzazione di nuovi edifici in aderenza comporta la progettazione unitaria estesa a tutto il lotto e la contestuale realizzazione di parcheggi privati inerenti l'attività svolta, eventuale strada privata di accesso al lotto e delle sistemazioni a verde sui limiti dell'area e sul fronte strada.</p> <p>Definizione di una tipologia architettonica con finiture estetiche del tipo prefabbricato con soluzioni architettoniche in armonia con gli edifici esistenti.</p> <p>Coperture del tipo piano o analoghe a quelle circostanti.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno con alberature di alto fusto lungo il perimetro del lotto e nelle aree esterne.</p> <p>Recinzione da uniformare a quelle dei lotti circostanti</p>

Art. 28 - Tessuti per attività miste di completamento (artigianali-industriali-direzionali-commerciali): B.d2

28.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale-direzionale-commerciale.
 Tipologia prevalente: piccole e medie strutture per la produzione e/o la commercializzazione dei prodotti (falegnamerie, commercializzazione di mobili e di prodotti per l’edilizia, etc.)
 Nelle tavole grafiche “CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO” sono identificati le Aree per attività miste (artigianale-commerciale) esistenti di completamento con la sigla: Bd2 .

28.02 Disposizioni per l’attuazione degli interventi

DESTINAZIONI D’USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO (CU) - DESTINAZIONE D’USO PREVALENTE: U2 / U3				
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali limitatamente ad un alloggio destinato al proprietario o al custode nella misura massima di mq. 120 di SE per fabbricato		B
U2 - commerciale	U2/a	U2/a1 Esercizi commerciali al dettaglio ³⁴ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali di vicinato ³⁵ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc)	B
			U2/a2 Medie strutture di vendita	M
U3 - direzionale e di servizio	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all’auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l’istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M
	U3/8	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Discoteche, attrezzature per la musica e multisale) e le fiere		A
	U5/1	Artigianato produttivo e industria		M
	U5/2	Impianti produttivi agro-alimentari		M

³⁴ Ferma restando la normativa urbanistica di zona

³⁵ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate “Esercizi di vicinato” ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all’Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

28.03 I Tessuti per attività miste di completamento (artigianali-commerciali) sono identificati con la sigla **B.d2** e sono suddivisi nei interventi puntuali:

INTERVENTO B.d2 *1

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell'art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urbano

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
CATEGORIE D'INTERVENTO:	NE Nuova Edificazione su lotto di completamento solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	Capannoni anche del tipo prefabbricato
TIPI EDILIZI	edifici commerciali artigianali ed industriali
H Max	ml. 10,00
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di soppalchi interni nel limite del 30% della SU
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 1 alloggio destinato al proprietario o al custode nella misura massima di mq. 120 di SE per fabbricato
IC	50 %
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	10,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>La realizzazione di nuovi edifici comporta la progettazione unitaria estesa a tutto il lotto e la contestuale realizzazione di parcheggi privati inerenti l'attività svolta, eventuale strada privata di accesso al lotto e delle sistemazioni a verde sui limiti dell'area e sul fronte strada.</p> <p>Definizione di una tipologia architettonica con finiture estetiche del tipo prefabbricato con soluzioni architettoniche in armonia con gli edifici esistenti.</p> <p>Coperture del tipo piano o analoghe a quelle circostanti.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno con alberature di alto fusto lungo il perimetro del lotto e nelle aree esterne.</p> <p>Recinzione da uniformare a quelle dei lotti circostanti.</p> <p>In riferimento alla disciplina del PIT_PPR che individua le seguenti criticità: <i>“Dinamiche di sviluppo residenziale e industriale sono presenti anche lungo gli assi stradali della Siena – Bettolle (in particolare tra Siena e la stazione di Castelnuovo B.ga) e della Cassia (in particolare tra Siena e Monteroni d'Arbia e a Buonconvento), anche in queste aree con tendenza alla loro saldatura o al riempimento degli spazi interclusi tra varie infrastrutture lineari, con elevato consumo di suolo agricolo e l'aumento dell'effetto di barriera ecologica.”</i> si ritengono superate sia per la modesta entità dell'intervento, sia perché essa risulta l'unico lascito delle previsioni precedenti che individuavano una vasta fascia a ovest della Cassia per una zona industriale di espansione. Inoltre tale completamento delinea un modesto triangolo tra Cassia e Ferrovia che chiude e completa l'area di attività già in essere.</p>

51

INTERVENTO B.d2 *2

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

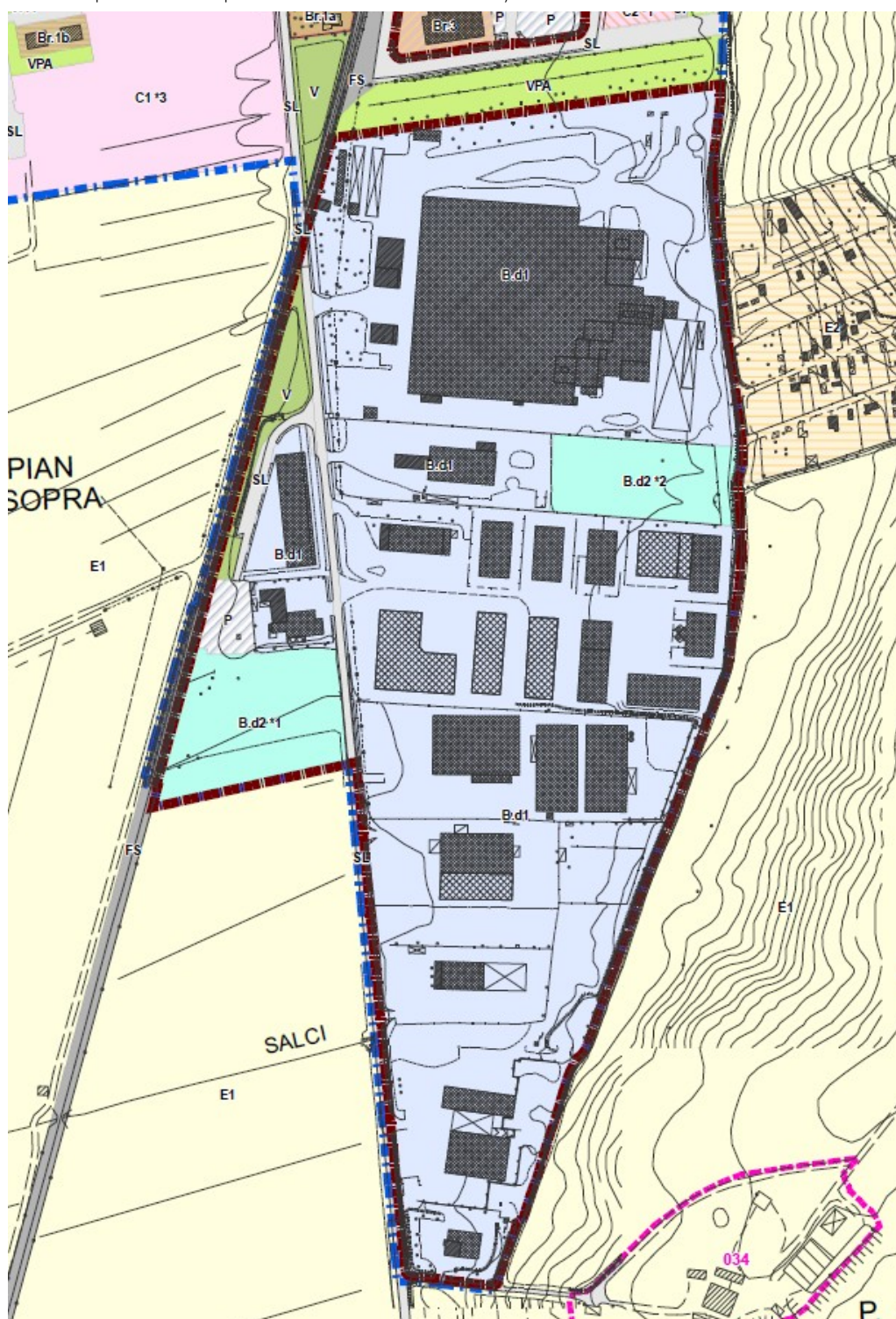
Area individuata ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	il PO individua il lotto di completamento soggetto a intervento edilizio diretto
CATEGORIE D'INTERVENTO:	NE Nuova Edificazione su lotto di completamento solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	Capannoni anche del tipo prefabbricato
TIPI EDILIZI	edifici commerciali artigianali ed industriali
H Max	ml. 10,00
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di soppalchi interni nel limite del 30% della SU
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 1 alloggio destinato al proprietario o al custode nella misura massima di mq. 120 di SE per fabbricato
IC	50 %
SE	
IF	
Dc	5,00 ml. salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	10,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>La realizzazione di nuovi edifici comporta la progettazione unitaria estesa a tutto il lotto e la contestuale realizzazione di parcheggi privati inerenti l'attività svolta, eventuale strada privata di accesso al lotto e delle sistemazioni a verde sui limiti dell'area e sul fronte strada.</p> <p>Definizione di una tipologia architettonica con finiture estetiche del tipo prefabbricato con soluzioni architettoniche in armonia con gli edifici esistenti.</p> <p>Coperture del tipo piano o analoghe a quelle circostanti.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno con alberature di alto fusto lungo il perimetro del lotto e nelle aree esterne.</p>

Recinzione da uniformare a quelle dei lotti circostanti

VERIFICA parametri di ZONA B secondo D.M. 1444/68: di sotto viene riportato il perimetro della ZONA B artigianale/commerciale/industriale di riferimento per l'intervento Bd.2 * 1 e Bd.2 * 2 e la verifica dell'Indice di Fabbricabilità (IF) che deve essere > 1,5 mc/mq, e del Rapporto di Copertura (RC) che deve essere > 1/8 (12,5%).

A tal fine le superfici ed i volumi dei fabbricati sono stati desunti dai dati cartografici della CTR 1:2.000 della R.T. (con minimo aggiornamento speditivo dei fabbricati più recenti di cui pertanto non vi è validazione ufficiale).



Superficie Territoriale Zona B Complessiva: mq 250.681

Area superficie coperta edifici Zona B Complessiva: mq 60.915

Volume edificato Zona B Complessiva: mq 449.385

IF: 1,79 mc/mq > 1,5 mc/mq

RC: 24% > 12,5%

Capo V - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE E DEL NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

Art. 29- Definizione, obiettivi e componenti delle Zone di nuovo impianto urbanistico: C

- 29.01 Per Zone di nuovo impianto urbanistico s'intende quella parte delle aree inedificate interna al perimetro del territorio urbanizzato da adoperare come utilizzo strategico per soddisfare le nuove esigenze insediative residenziali, produttive, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità. Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità dello sviluppo e della riqualificazione urbana e infrastrutturale, nonché la dotazione e il riequilibrio degli *standard* urbanistici.
- 29.02 Gli ambiti della trasformazione per nuovi insediamenti residenziali sono parificati alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **C** di cui all'art. 3 del D.I. 2.4.1968 n. 1444 e corrispondono alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera *B*).

Art. 30 - Ambiti di trasformazione per insediamenti residenziali: C1 / C2

- 30.01 Il PO individua due tipologie delle zone di trasformazione / zone C destinate a nuovi insediamenti residenziali si suddividono nelle seguenti sottozone:
C1 - Zone di trasformazione urbana destinate a prevalente funzione residenziale – Zone C sottoposte a Piano Attuativo

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARICO URBANISTICO CU				
Destinazione d'uso urbanistica prevalente: <u>residenziale U1</u>				
<i>U1 - residenziale</i>	U1/1	Abitazioni residenziali		B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)		B
<i>U2 - commerciale</i>	U2/a	U2/a1	Esercizi commerciali al dettaglio ³⁶ ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si	B
		U2/a2	Esercizi commerciali di vicinato ³⁷ (comprensivi delle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, circoli ricreativi, club etc) Medie strutture di vendita	M
<i>U3 - direzionale e di servizio</i>	U3/1	Pubblici esercizi		B
	U3/2	Direzione diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione direzionale)		B
	U3/3	Servizio alla famiglia (acconciatori, lavanderie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.)		M
	U3/4	Servizio all'auto		M
	U3/5	Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative		M
	U3/6	Banche, sportelli bancari e uffici postali		M
	U3/7	Attrezzature socio – sanitarie		M

³⁶ Ferma restando la normativa urbanistica di zona

³⁷ Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate "Esercizi di vicinato" ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

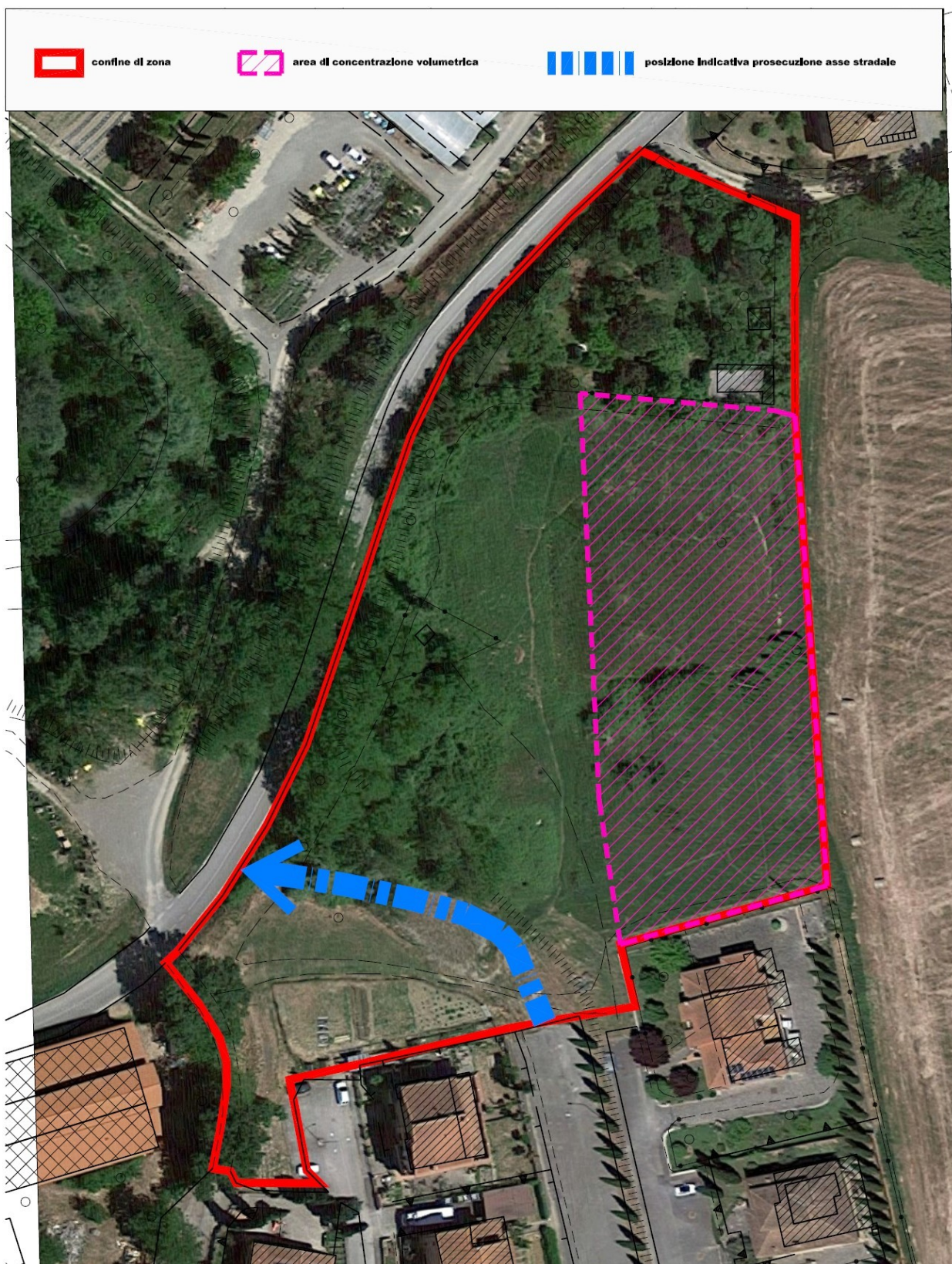
INTERVENTO C1 *1 – BUONCONVENTO “VIA PIEMONTE”

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell’art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urban

Tipologia di Vincolo: Dlgs. 42/2004, art. 142 c.1 lett. c)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO
CATEGORIE D’INTERVENTO	NE Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	n. 1 solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
Numero massimo di alloggi	n. 10
IC	35 %
SE	mq. 1.060,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	<p>Il PA dovrà verificare la fattibilità e la coerenza rispetto ai vincoli sovraordinati (Piano Paesistico PIT / SIC / PTCP / art. 142 e 146 del DL 22/01/2004 n. 42 e smi, nonché ulteriori norme e leggi nazionali e regionali vigenti).</p> <p>Le nuove edificazioni dovranno essere articolate esclusivamente all’interno dell’Area di Concentrazione Volumetrica. Lo schema individua la posizione indicativa della prosecuzione dell’asse stradale da realizzare.</p> <p>In sede di Piano Attuativo dovrà essere tenuta particolare attenzione alla vegetazione presente quale corridoio ecologico che non potrà essere interrotto o modificato in modo tale da arrecare danno all’ambiente naturale.</p> <p>In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30%</p> <p>Sottotetti abitabili anche con mansarde.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno a giardino.</p> <p>All’interno del piano seminterrato/interrato non possono essere ricavati vani utili ad uso residenziale ma solo vani accessori.</p> <p>I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato e interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.</p> <p>Gli accessi ai garage andranno collocati preferibilmente sul lato a valle dell’edificio. Accesso ai garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50.</p> <p>Sarà obbligo nella progettazione del Piano Attuativo che la zona posta a sud dell’area oggetto di trasformazione sia destinata a verde urbano attraverso la creazione di un’area ad inclusione sociale con specifiche attrezzature ad uso pubblico.</p>



INTERVENTO C1 *1 – BUONCONVENTO “VIA PIEMONTE”

L’obiettivo della previsione è il completamento dell’intervento edilizio rimasto incompiuto lungo via Piemonte, concepito quale ampliamento sul versante orientale del centro abitato, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l’integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti.

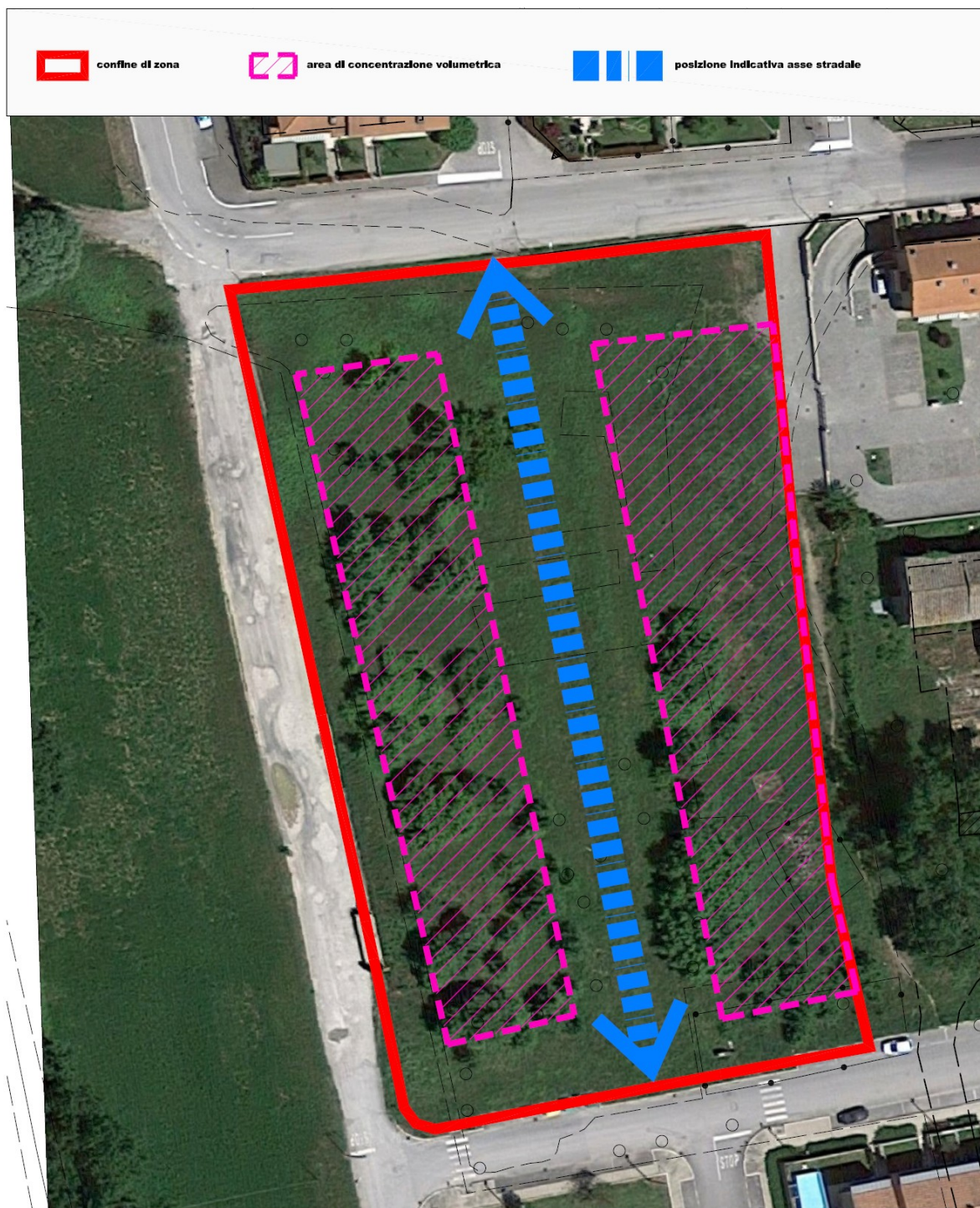
La concentrazione dei volumi ai piedi del versante e in continuità con l’edificato esistente permetterà di salvaguardare la zona a cespuglieto esistente e indicata nella VAS come corridoio ecologico. La progettazione degli spazi pubblici a verde e parcheggio dovrà tenere in considerazione la valenza di questo episodio quale elemento di completamento del margine urbano e di connessione con il sistema rurale e perfluviale circostante.

INTERVENTO C1 *2 BUONCONVENTO “PODERUCCIO”

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell’art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urbano
 Tipologia di Vincolo: Dlgs. 42/2004, art. 142 c.1 lett. c)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO
CATEGORIE D’INTERVENTO	NE Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 16
IC	35 %
SE	mq. 2.110,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Le nuove edificazioni dovranno essere articolate esclusivamente all’interno dell’Area di Concentrazione Volumetrica. Lo schema individua la posizione indicativa dell’asse stradale da realizzare. In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno.



INTERVENTO C1 *2 BUONCONVENTO “PODERUCCIO”

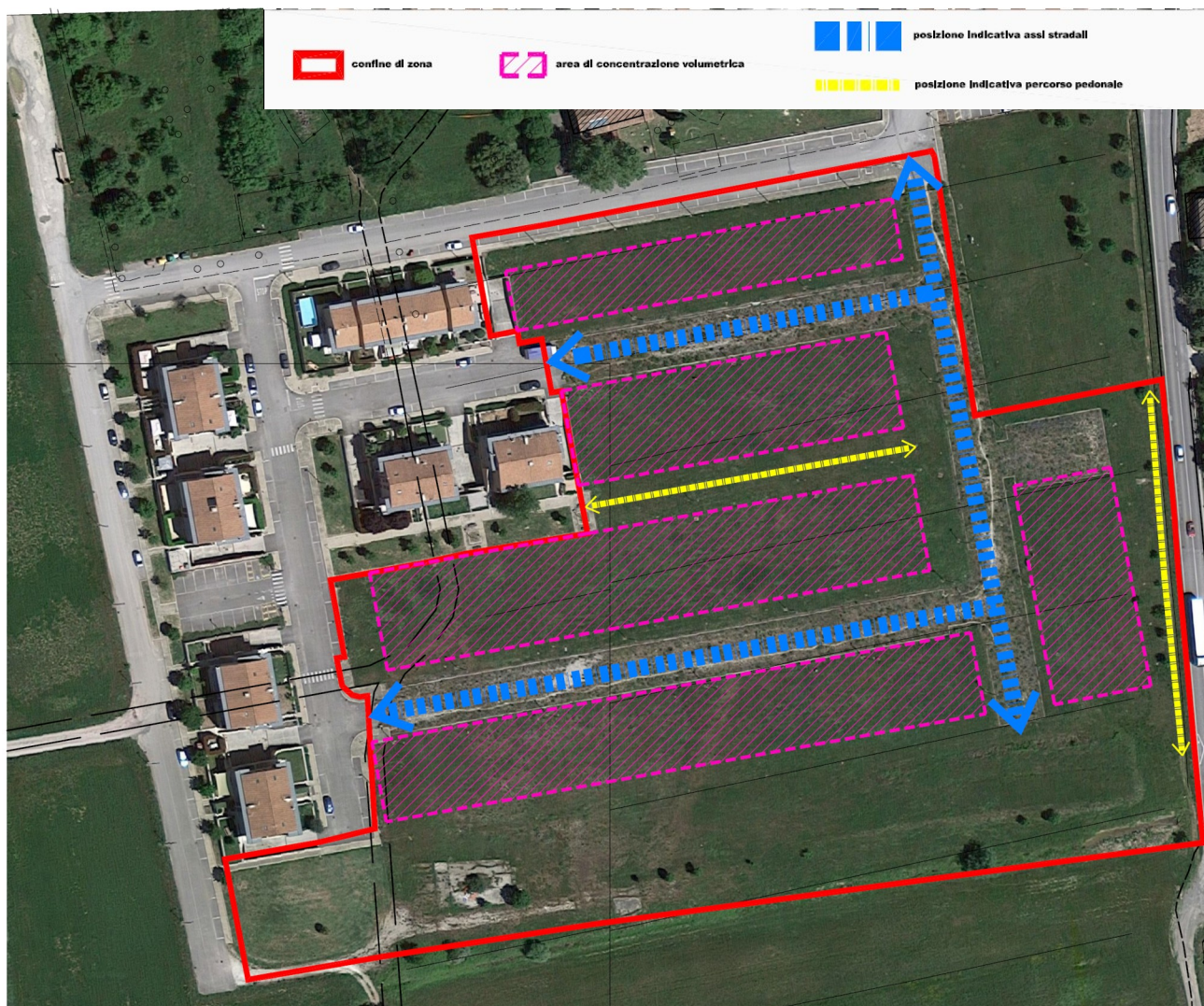
L’obiettivo della previsione è il completamento dell’intervento edilizio rimasto incompiuto lungo via Aldo Moro, concepito quale ampliamento sul versante occidentale del centro abitato, con l’integrazione funzionale delle costruzioni ai tessuti edilizi circostanti e il completamento del fronte urbano che viene così a delinearsi come continuo e parallelo al nuovo argine previsto dal Genio Civile sul fronte strada verso il fiume.

INTERVENTO C1 *3 BUONCONVENTO “VILLAGGIO VAL D’ARBIA”

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell’art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urbano

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO
CATEGORIE D’INTERVENTO	NE Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati ed in linea con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	Edifici isolati o aggregati in linea tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 80
IC	35 %
SE	mq. 8.100,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Le nuove edificazioni dovranno essere articolate esclusivamente all’interno dell’Area di Concentrazione Volumetrica. Lo schema individua la posizione indicativa degli assi stradali e pedonali da realizzare. In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% . Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno.



INTERVENTO C1 *3 BUONCONVENTO “VILLAGGIO VAL D’ARBIA”

L’obiettivo della previsione è il completamento dell’intervento edilizio rimasto incompiuto e concepito quale ampliamento del paese sul versante Sud a chiusura del margine abitato lungo quello che sarà il nuovo argine previsto dal Genio civile dal prolungamento di via Aldo Moro alla S.R. n. 2 Cassia.

Si tratta dunque di chiudere il margine del centro abitato, con l’eliminazione del degrado fisico ed ambientale dell’area, attraverso l’integrazione funzionale della costruzione ai tessuti edilizi circostanti e alla parte di piano attuativo già realizzata a suo tempo sul lato occidentale e oggi indicata come tessuto urbano consolidato.

L’area interessata dal piano attuativo è stata ridotta rispetto alle previsioni previgenti, in virtù della necessità di fornire la zona di un servizio di interesse sovralocale F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.), che dovrebbe contribuire alla eliminazione del degrado socio-economico dell’area del Grattacielo.

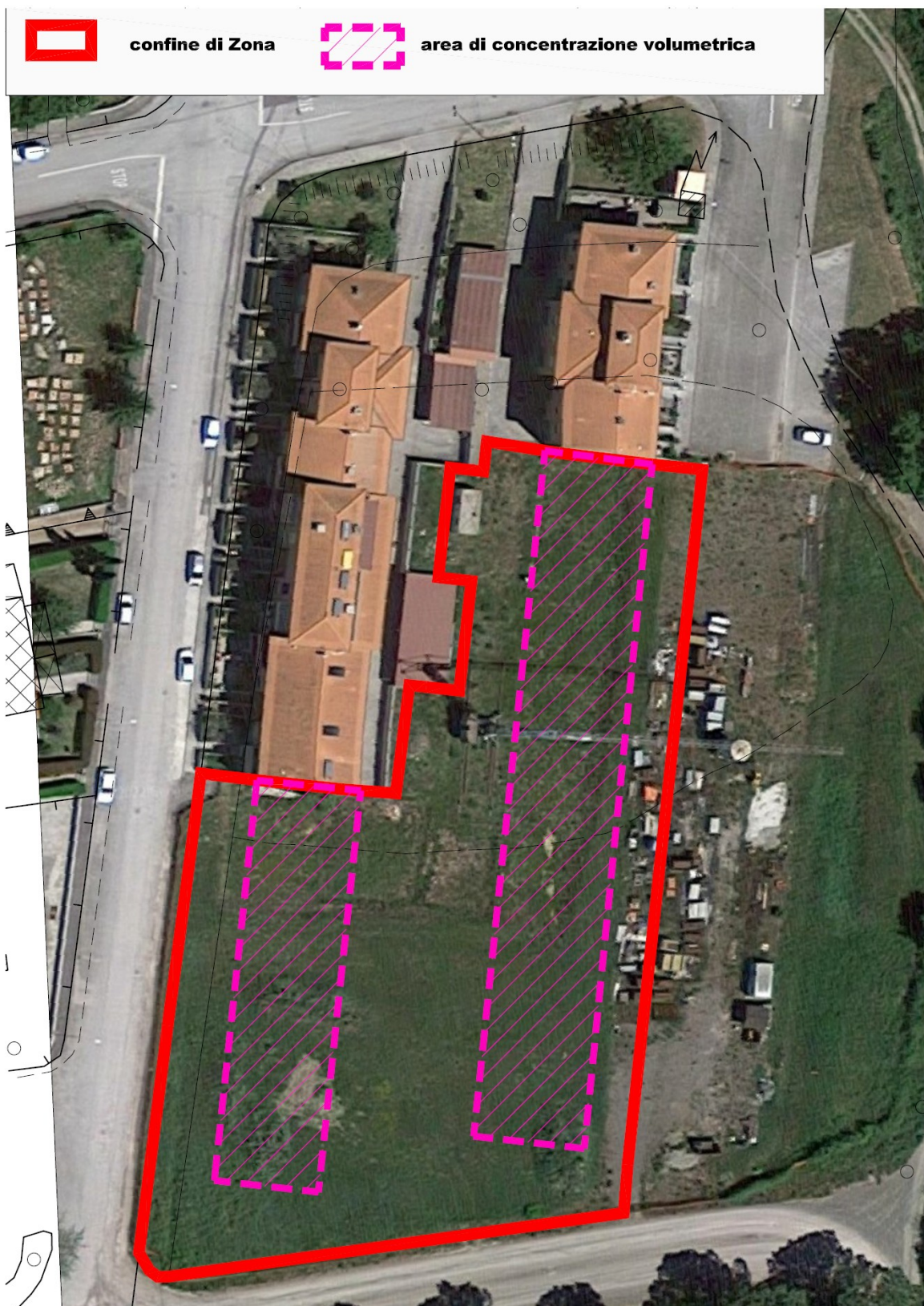
30.03 **C2** - Zone di trasformazione urbana destinate a prevalente funzione residenziale – Zone C sottoposte a Piano Attuativo iniziativa pubblica (PEEP)

INTERVENTO C2 *1– BUONCONVENTO “PEEP VIA GRANDI”

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell’art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione con obiettivi di soddisfacimento di bisogno di edilizia residenziale pubblica

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO di iniziativa pubblica (PEEP)
CATEGORIE D’INTERVENTO	NE Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica/ idrogeologica e idraulica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati e plurifamiliari in linea o aggregati
TIPI EDILIZI	edifici mono o plurifamiliari aggregati o in linea tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 28
IC	35 %
SE	mq. 2.915,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	Le nuove edificazioni dovranno essere articolate esclusivamente all’interno dell’Area di Concentrazione Volumetrica. In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% . Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino.



INTERVENTO C2 *1- BUONCONVENTO "PEEP VIA GRANDI"

L'obiettivo della previsione è il completamento dell'intervento edilizio rimasto incompiuto dell'area a edilizia residenziale pubblica (Peep) sul fronte orientale del paese, a chiusura del margine abitato lungo via Achille Grandi.

Art. 31- UM – Zone di margine e riconfigurazione urbana
(aree di margine non urbanizzate ma ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato)

31.01 **UM** – Zone di margine e riconfigurazione urbana **interne ai perimetri urbanizzati**, secondo la loro localizzazione, rappresentano un elemento di discontinuità dei tessuti urbani consolidati o di transizione verso il territorio aperto nelle aree di margine; sono normalmente caratterizzate da una maggiore frammentazione della proprietà fondiaria e da un'agricoltura prevalentemente per autoconsumo. Aree individuate ai sensi del c.4 dell'art.4 della LR 65/2014 – aree a strategia di riqualificazione, rigenerazione e ridisegno del limite urbano
 Si articolano come segue:

31.02 **Funzioni ammissibili**

- Agricoltura limitatamente alla possibilità di recuperare o realizzare piccole strutture precarie
- Agriturismo se esistenti
- Residenza stabile e/o secondaria se esistente

Interventi ammissibili

- realizzazione di piccoli annessi per autoconsumo con SE mq. 8,00 limitando al massimo la realizzazione di nuove infrastrutture privilegiando interventi il cui si effettuano miglioramenti fondiari

Limiti alle trasformazioni

- Divieto di realizzare nuovi annessi e abitazioni rurali con PAPMAA salvo la casistica sopra riportata

Prescrizioni

- Per il patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi, con esclusione del cambiamento alla destinazione d'uso, sono :

CATEGORIE D'INTERVENTO
 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO

con **modalità diretta**:

MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014

TITOLO III - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

(LR 65/2014 Capo III Sez. I: disposizioni territorio rurale)

Capo I - COMPONENTI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

Art. 32 - Definizione e componenti

- 32.01 Costituiscono il *sistema ambientale e agricolo* le zone a vocazione agro-silvo-pastorale dove le trasformazioni ammesse sono di norma riferite alle esigenze di conduzione del fondo e ammissibili sulla base delle specifiche norme statali e regionali e del presente Piano Operativo. Il Piano Strutturale vigente classifica tali aree “a prevalente” o “a esclusiva” funzione agricola in relazione alle caratteristiche socioeconomiche del territorio rurale. Aree individuate ai sensi del c.5 dell’art.4 della LR 65/2014.
- 32.02 Le componenti del *sistema ambientale e agricolo* comprendono l’intero TERRITORIO RURALE ai sensi dell’art. 64 della LR n. 65/2014 e smi esterno al PERIMETRO del TERRITORIO URBANIZZATO e sono assimilate alle Zone Territoriali Omogenee del tipo **E** “parti del territorio destinate ad usi agricoli” di cui al del DM 2.4.1968 n. 1444³⁸.
- 32.03 La disciplina relativa alle componenti del Sistema Agro-ambientale persegue l’obiettivo di regolamentare le trasformazioni del territorio aperto con particolare riferimento alle trasformazioni a fini agricoli del territorio al recupero del patrimonio edilizio esistente, compresa la nuova edilizia rurale e alla sistemazione delle aree pertinenziali ed in particolare:
- promuove il la valorizzazione ed il recupero dei beni naturali, agro-ambientali paesaggistici e culturali e del patrimonio edilizio del territorio;
 - favorisce e disciplina lo sviluppo sostenibile e la valorizzazione delle attività agricole;
 - regola l’uso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola;
- 32.04 Nell’ambito delle **zone E** sono localizzate³⁹:
- 1) **E.1** – Zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato – “**aree rurali**”- (c.1 lett. a, art. 64 della LR 65/2014 e smi)
 - 2) **E.2** – Zone agricole destinate a **orti amatoriali e per ricovero animali domestici** (aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato; tali zone sono parificate agli “ambiti periurbani” così come identificate al c.1 lett. d, art. 64 della LR 65/2014 e smi;
 - 3) Aree agricole speciali (ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. (c.2 lett. b art. 64 e art. 67 della LR 65/2014 e smi):
 - **E.3** - "Selvapiana" destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I
 - **E.4** - Ex discarica di Poggio Martelli
 - **E.5** – Attività amatoriali in zona agricola
 - 4) SCHEDE **P.E.E.** : Edifici sparsi, nuclei ed insediamenti sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale (denominati “nuclei rurali” ai sensi del c.1 lett. b art. 64 e art. 65 della LR 65/2014 e smi) incluso le rispettive *aree di pertinenza* (art. 77 della LR n. 65/2014 e smi) – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente⁴⁰ nel territorio rurale.

63

38 DM 2.4.1968 n. 1444, art. 2, c. 1, lett. B) “..... ovvero corrispondono alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq.”

39 LR 65/2014 art. 64: 1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;
 - b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;
 - c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
 - d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
- 2.E’ comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall’articolo 4 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PIT, al PTC e al PTCM.
- 3.Nell’ambito del territorio rurale possono essere individuate:
- a) aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto, di seguito denominate “ambiti di pertinenza”;
 - b) aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, di seguito denominate “ambiti periurbani”;
 - c) paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini agricoli di cui all’ articolo 2 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227(Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell’ articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), come definiti dal PIT.

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

Art. 33 - Criteri generali di intervento e di trasformazione nel territorio rurale: zone (E)

33.01 Le attività agricole, oltre le limitazioni dettate dalle presenti norme di dettaglio del P.O., sono sottoposte alle sotto elencate norme sovraordinate e loro successive modifiche ed integrazioni.:

- Legge Regionale n. 65/2014 e smi, Titolo IV, capo III
- Regolamenti attuativi della Legge regionale 1/2005 con particolare riferimento al Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale (Bollettino Ufficiale n. 38, par te prima, del 31.08.2016)
- Legge forestale e sul vincolo idrogeologico (LRT. 39 /2000 e DLgt 3267/23),
- Normativa nazionale, comunitarie a regionale sul Sistema Natura 2000 (ZSC e ZPS), con particolare riferimento alla LR 30/2015,
- Specifiche prescrizioni dettate dalla disciplina di PS
- Piano di indirizzo territoriale PIT e Piano Paesistico Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena
- DLgs 42/2004 – *Codice del paesaggio*

33.02 All'interno del territorio rurale **sono consentite**:

- le ordinarie operazioni colturali agricole, selvicolturali e pastorali nel rispetto delle norme di buona pratica agricola e delle norme sopra richiamate salvo altre più restrittive;
- le eventuali opere di miglioramento fondiario necessarie alla valorizzazione dei terreni agricoli (riconversione di colture, laghetti e impianti d'irrigazione) sono ammissibili se autorizzate dagli enti competenti tramite una progettazione che tenga conto dei vincoli sovraordinati e che non alteri le tessiture agrarie di pregio;
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, e servizi pubblici in genere);
- le attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I in forma temporanea e se specificatamente previste dal PRAERP
- il recupero, la trasformazione e la riqualificazione del *Patrimonio Edilizio Esistente e le trasformazioni funzionali all'interno delle relative "aree di pertinenza"*
- *la costruzione di nuovi edifici rurali nei casi previsti dalle norme e regolamenti sovraordinati (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi e Reg. n. 63/2016 e smi)*

33.03 Nel territorio rurale (zto del tipo E) si applicano i seguenti criteri generali:

1. **Trasformazioni consentite nel territorio rurale**

- qualsiasi intervento venga realizzato in zona agricola all'interno dei Siti Natura 2000 (ZSC / ZPS), salvo che non sia già stato oggetto di preventivo studio di incidenza e recepito nella normativa indicando le modalità d'intervento in relazione alle possibili trasformazioni ammissibili, deve essere sottoposto a studio di incidenza ai sensi delle norme regionali e nazionali vigenti, e in particolare della LR 30/2015.

2. **Tracciati stradali nuovi o da modificare all'interno e all'esterno delle "aree di pertinenza"**

- *nel recupero e riuso di edifici e/o nuclei esistenti* dovrà essere mantenuto l'uso delle infrastrutture storiche, l'apertura di **nuovi tracciati viari** o la deviazione di strade vicinali, private e poderali non è ammessa se non a fronte di una dimostrata necessità di interesse pubblico;
- nei casi in cui si dimostra indispensabile e sostenibile la modifica del tracciato stradale storico esistente, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di alberature o siepi che ne consentano l'integrazione col contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà limitare il più possibile l'alterazione della morfologia naturale del terreno;
- nella trasformazione e rimessa a coltura di terreni agrari, la realizzazione di **nuovi tracciati infrastrutturali** e relativi resedi e manufatti dovrà essere oggetto delle dovute autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico (LRT 39/2000 e smi) e/o vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42/2004 e smi) contenendo in questi casi dettagliati progetti salvo altre limitazioni o prescrizioni dettate da norme e regolamenti sovraordinati;
- *è consentita la realizzazione di nuovi tracciati stradali solo se indispensabili a collegare i **nuovi edifici rurali** (residenza rurale e/o annessi) (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi) alle strade pubbliche esistenti* e nel caso in cui non vi sia la possibilità di utilizzare tracciati già esistenti, il nuovo tracciato viario dovrà comunque essere realizzata in terra stabilizzata (*Macadam*) fatti salvi eventuali tratti di difficile percorrenza per le elevate pendenze.

Capo III - TRASFORMAZIONI E LIMITAZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Art. 34- Zone agricole: E.1 “aree rurali”- Zone agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato – aree rurali - (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi e RA n. 63/R 2016 e smi)

34.01 Il P.O. riconosce le E.1 – Zone agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato – aree rurali come ambito privilegiato di svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse, in questi territori trova piena attuazione la disciplina per il “territorio rurale” (c.1⁴¹ art. 64 della LR n. 65/2014 e smi) con i limiti e le specificazioni indicati dal PO, dal PS e dai piani e programmi ad essi sovraordinati.

34.02 **E.1** “Zone agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato” sono favorite le trasformazioni che consentono la valorizzazione delle produzioni agricole di eccellenza del territorio.

Funzioni ammissibili

- tutte le funzioni, destinazioni e attività svolte da soggetti imprenditori agricoli nei limiti ed alle condizioni previste dal Capo III della LR 65/2014 smi. e RA n.63/R (DPGRT 25/08/2016) ;
- attività agricola con specializzazione ed ulteriore qualificazione delle colture tipiche;
- attività zootecniche o/e agricole anche del tipo specializzato anche intensivo qualora l’Imprenditore metta in atto forme di salvaguardia ambientale tali da tutelare le principali risorse ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente ;
- attività di recupero funzionale delle strutture e servizi necessari a migliorare e/o incrementare l’attività agricola produttiva e la zootecnica;
- l’attivazione ed il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali, compreso l’agriturismo;
- il recupero tipologico degli appoderamenti sparsi e dei loro contesti ambientali di stretta pertinenza;
- strutture integrative pertinenti alla residenza e all’agriturismo;
- la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale;
- nuovi annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- residenza stabile agricola e non, agriturismo;
- residenza secondaria;
- strutture integrative pertinenti alla residenza e all’agriturismo;
- servizi per l’ospitalità se integrati con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali se puntualmente previsti dalla singola SCHEDA del PEE (esercizi commerciali di vicinato⁴² limitatamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande quali ristoranti, bar, club privati, (riuso con nuova destinazione a Resort degli edifici storici e palazzi d’epoca);
- le attività in atto se compatibili e integrative alla valorizzazione del territorio.

65

Interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni rurali:

- a) per gli edifici esistenti interni alle “aree di pertinenza” identificate nelle schede del PEE: recupero del patrimonio edilizio esistente con le limitazioni e le prescrizioni puntuali indicate nelle specifiche schede;_
- b) per gli edifici esistenti esterni alle “aree di pertinenza” identificate nelle schede del PEE: in generale non potrà essere consentito un uso diverso da quello in atto alla data di adozione del PO gli interventi dovranno limitarsi alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo RE.1; in alternativa, prevedere la loro demolizione;
- c) costruzione di nuovi edifici abitazioni rurali e annessi rurali: potranno essere consentiti nel rispetto della normativa regionale (artt. 70, 71, 72, 73 e 74 della LR 65/2014) tramite approvazione di PAPMAA da parte di Imprenditori Agricoli soltanto se necessari alla conduzione del fondo, all’esercizio delle attività agricole e quelle ad esso connesse (art.74 della LR n. 65/2014 e smi e) secondo le prescrizioni e modalità dettate LR n. 65/2014 e smi e RA n. 63/R del 2016 e smi, attenendosi alle disposizioni di qualità in esso previste dall’art. 84 LR n. 65/2014 e smi

41 Art. 64 – territorio rurale

1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- e) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate “aree rurali”;
- f) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati “nuclei rurali”;
- g) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- h) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

42 Le attrezzature commerciali inferiori a mq 250 sono considerate “Esercizi di vicinato” ai sensi del Dlgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all’Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

Limiti alle trasformazioni

Salvo quanto previsto nei successivi artt. 38 / 39 / 40 / 41:

- non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali salvo motivati da testimoniate necessità dovute anche all'impossibilità di recuperare o utilizzare tracciati esistenti
- i nuovi **annessi agricoli** rurali (escluso le cantine e altri edifici strettamente correlati alla commercializzazione dei prodotti agricoli) dovranno essere localizzati all'esterno dei perimetri delle aree di pertinenza del PEE e, in sede elaborazione del PAPMAA, dovranno essere verificate la compatibilità ambientale e l'inserimento paesaggistico delle nuove localizzazioni, eccezionalmente potranno essere localizzati all'interno delle *aree di pertinenza* del patrimonio edilizio esistente solo se puntualmente previsti nella relativa *scheda di progetto* del PEE

Aree agricole:

- in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo.
- tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura possono essere considerate anche quelle necessarie alla produzione ed alla cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche legate al fondo agricolo; installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.: fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica nel rispetto della normativa, il RU identifica le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti

Prescrizioni

1. Non sono consentite le trasformazioni morfologiche del territorio e delle colture in atto che possono alterare in modo irreversibile la maglia agraria i caratteri del paesaggio e dell'ambiente;
2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita solo a seguito dell'avvenuto recupero degli edifici esistenti nell'ambito dell'area pertinenziale.
3. Non è consentita la realizzazione di discoteche.
4. Nel il recupero del patrimonio edilizio esistente (PEE) gli interventi di trasformazione riguardanti i mutamenti di destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi e le modalità sono prescritte nella specifica scheda di progetto
5. Gli edifici non inclusi nella schedatura del PEE non potranno essere oggetto di modifica alla destinazione d'uso
6. Tutte le attività agricole e zootecniche, che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità sul paesaggio o nell'ambiente;
7. Esternamente alle aree di pertinenza del PEE non è consentito la realizzazione di piscine.

Art. 35 - Zone agricole: E.2 destinate a **orti amatoriali** e per ricovero animali domestici *“ambiti periurbani”*

-

35.01 *Sono le aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato di Buonconvento destinate alla realizzazione **di orti amatoriali e per ricovero animali domestici** (parificate agli **“ambiti periurbani”** come definiti all’art. 67 della LR 65/2014 e smi). Tali aree sono destinate al mantenimento degli orti amatoriali esistenti al fine di rafforzare la relazione città campagna ed incentivare forme di gestione agricola anche amatoriale e hobbistica.*

35.02 Funzioni, destinazioni e interventi ammissibili - Limiti alle trasformazioni

- Destinazione del fondo esclusivamente all’agricoltura hobbistica e amatoriale per autoconsumo oltre al ricovero di cani ed all'allevamento di un numero limitato di animali da cortile
- Orti di superficie non superiore 1.000 mq con annessi e attrezzature necessarie alla loro conduzione
- Sui manufatti esistenti gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- E’ consentita la realizzazione di nuovi *manufatti per l’attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici* (art. 12 e 13 del Reg. 63/R del 2016 e smi- art. 78 c.3 della LR n. 65/2014 e smi) da parte di soggetti diversi dall’imprenditore agricolo a condizione che non comporti alcuna modificazione di rilievo all’orografia dei luoghi e solo se finalizzati allo svolgimento dell’attività agricola amatoriale e/o per ricovero animali domestici o per il rimessaggio degli attrezzi senza dotazioni impiantistiche che ne consentono l’utilizzo abitativo. Le caratteristiche edilizie, tipologiche e morfologiche dovranno garantire un basso impatto paesaggistico del manufatto come meglio indicate:
 - a) massimo un manufatto per ogni lotto/orto con una SU di 15 mq.
 - b) dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno prive di sottofondazioni e con ancoraggio puntuale conforme alle normative vigenti e pavimentazione appoggiata al terreno a secco e di facile rimozione (autobloccanti)
 - c) coperture idonee ad un corretto inserimento ambientale del tipo a due falde inclinate con altezza massima non superiore a 2,50 metri in gronda e a 3,00 metri al colmo;
 - d) le distanze minime non devono essere inferiori a:
 - metri 5 dai confini di proprietà
 - metri 10 dagli edifici
 - le distanze minime dalle strade pubbliche come previste dal codice della strada.
- Non è ammessa la realizzazione di nuove abitazioni rurali anche con PAPMAA
- Non è ammesso l’uso degli edifici e/o manufatti per il turismo rurale o qualsiasi altro uso che non sia quello dell’agricoltura hobbistica e amatoriale o allevamento degli animali da cortile.
- All’interno di tali aree, tra le attività consentite connesse e compatibili con l’agricoltura possono essere considerate anche quelle necessarie alla produzione ed alla cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche legate al fondo agricolo; installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro vigente.

Art. 36 - Area agricola speciale: E.3 - "Selvapiana" destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I

36.01 CAMPO DI APPLICAZIONE:

Le norme di cui al presente articolo si applicano all'interno dell'area perimetrata nella cartografia di azionamento individuata dal PO con destinazione urbanistica del tipo E3: *"Area Agricola Speciale Selvapiana destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I"*, essa è assimilabile alle *zone territoriali omogenee* del tipo E di cui all'art. 2 del DM 02/06/1968 n. 1444 e risulta compresa all'interno alla carta delle risorse allegata al PRAERP (DCP n. 123 del 18/11/2010) ed al Piano Regionale Cave di cui all'articolo 6 della l.r. 35/2015 (approvato con DCR n. 47 del 21/07/2020) e smi. Risulta caratterizzata dalla presenza di bosco e di conseguenza del vincolo idrogeologico ai sensi della LR N. 39/2000 e s.m.i. e del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 (comma g.) e risulta, in parte, inclusa all'interno di un'area boscata (art. 37 della L.R. 39/2000 - Aree boscate). Comprende una parte del territorio comunale che, per le particolari caratteristiche giacimentologiche, assume un ruolo produttivo-strategico e una emergenza ambientale nel contesto territoriale comunale.

36.02 INTERVENTI AMMESSI – FUNZIONI E DESTINAZIONI DELL'AREA:

All'interno dell'area E3 *"Selvapiana"* l'uso del suolo è disciplinato dalla LR n. 65/2014 e smi ed, in subordine, dalla LR n. 35/2015 e smi; questa ultima è da ritenersi come disciplina provvisoria operante nell'arco di tempo strettamente necessario all'uso estrattivo dell'area.

Le attività produttive ammesse sono esclusivamente quelle previste dai Piani di settore vigenti, come disciplinate da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 37- Area agricola speciale: E.4 - Ex discarica di Poggio Martelli

37.01 CAMPO DI APPLICAZIONE:

Le norme di cui al presente articolo si applicano all'interno dell'area perimetrata nella cartografia di azionamento individuata dal PO con destinazione urbanistica del tipo E4: *"Area Agricola Speciale Ex discarica di Poggio Martelli"*, essa è assimilabile alle *zone F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici*. La suddetta ex-discarica intercomunale di Poggio Martelli è riportata nell'Anagrafe del Piano Provinciale Bonifica Siti Inquinati con il Codice *SI 129* ed è prevista per essa la *"Messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale"* con tempistica di bonifica *a breve termine*. La zona risulta essere interessata interamente dal vincolo idrogeologico ai sensi della LR N. 39/2000 e s.m.i. ed in piccola parte da un'area boscata (art. 37 della L.R. 39/2000 - Aree boscate), e di conseguenza, per tale porzione, dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 (comma g.). Comprende una parte del territorio comunale che, per le particolari caratteristiche di degrado costituisce una emergenza ambientale nel contesto territoriale comunale.

37.02 INTERVENTI AMMESSI – FUNZIONI E DESTINAZIONI DELL'AREA:

All'interno dell'area E4: *"Area Agricola Speciale Ex discarica di Poggio Martelli"* le attività ammesse in via prioritaria sono quelle relative alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale della ex-discarica, come previsti nel Progetto Operativo di Bonifica approvato nella Conferenza dei Servizi del 11 novembre 2014. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di eventuali successive modifiche e integrazioni del Progetto Operativo di Bonifica, senza necessità di variante al PO.

Solo successivamente alla messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale della ex-discarica nell'area E4 potranno essere realizzati impianti tecnologici, quali impianti fotovoltaici, ecc. nel rispetto degli indici previsti per le zone F2t.

Art. 37 bis - Area agricola speciale: E.5 - attività amatoriali in zona agricola

37bis.01 Nelle aree agricole individuate come zona E.5 è consentita la realizzazione di ricoveri amatoriali quali box cavalli o strutture per cani, con dimensioni massime di 30 mq. di SUL e struttura in legno, con appoggio puntuale coerente con la normativa di settore vigente. È esclusa la realizzazione di nuove strade e di altre infrastrutture a servizio di queste strutture e, alla conclusione dell'attività amatoriale, la struttura dovrà essere rimossa. Tale rimozione dovrà essere garantita e assicurata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

Capo III - TRASFORMAZIONI E LIMITAZIONI DEL SISTEMA INSEDIATIVO DIFFUSO NEL TERRITORIO RURALE

Art. 38- Nuovi edifici rurali (abitazioni rurali - annessi agricoli)

- 38.01 La disciplina di questo articolo si applica per la costruzione di nuovi edifici rurali (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi e Reg. n. 63/2016 e smi) nelle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato – “aree rurali”– (E.1) (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi) e limitatamente per le casistiche riportate al precedente art. 35 “Zone agricole destinate a orti amatoriali” (E.2)
- 38.02 Il Piano Operativo come previsto dalla LR n. 65/2014 e smi e relativo Reg. n. 63/R del 2016 e smi, fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, consente la costruzione di nuovi edifici rurali a fronte dell’approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) e nel rispetto di quanto prescritto dall’art. 74 e art. 84 della LR n. 65/2014 e smi e art. 7, 8, 9, 10 del RA n. 63/2016 e smi - per le seguenti casistiche:
- nuovi edifici ad uso abitativo (c. 2 dell’art. 73 della LR n. 65/2014 e smi e RA n. 63/2016 e smi) solo se necessaria alla conduzione del fondo ed all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse limitatamente alle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato E.1;
 - nuovi annessi agricoli (c. 4 dell’art. 73 della LR n. 65/2014 e smi e RA n. 63/R del 2016 e smi) strettamente necessari all’attività delle aziende agricole limitatamente alle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato E.1.
- 38.03 Il PO consente la realizzazione di nuovi annessi agricoli e/o manufatti che non richiedono PAPMAA, essi potranno essere realizzati alle condizioni e secondo le disposizioni contenute nel Reg. n. 63/R del 2016 e smi in relazione alla seguente casistica:
- installazione di manufatti aziendali temporanei e serre per periodi non superiori a due anni (art. 1 del RA n. 63/R del 2016 e smi) limitatamente alle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato E.1 ;
 - installazione di manufatti aziendali temporanei e serre per periodi superiori a due anni (art. 2 del RA n. 63/R del 2016 e smi) limitatamente alle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato E.1;
 - installazione di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale (art. 3 del RA n. 63/R del 2016 e smi) limitatamente alle zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato E.1;
 - realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 6 del RA n. 63/R del 2016 e smi)
 - realizzazione per l’attività agricola amatoriale (art. 12 del RA n. 63/R del 2016 e smi) limitatamente alle sole Zone E.2 – Zone agricole destinate a orti amatoriali (aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato), come specificato al precedente art. 35;
 - realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (art. 13 del RA n. 63/R del 2016 e smi): limitatamente alle sole Zone E.2 – Zone agricole destinate a orti amatoriali (aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato), come specificato al precedente art. 35;
- 38.04 nella realizzazione dei nuovi edifici rurali si applicano i seguenti criteri generali:
- la **nuova edificazione** dovrà essere localizzata all’interno delle “aree di pertinenza” possibilmente in continuità o in aderenza agli edifici esistenti e dovrà uniformarsi ed integrarsi alle caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici rurali storici presenti nel contesto dell’area.
 - nel caso di aumento del **carico urbanistico** a seguito della realizzazione di nuovi edifici, qualora non sia possibile garantire l’allaccio agli impianti tecnologici ed alle infrastrutture pubbliche, è obbligatorio sottoscrivere un **atto d’obbligo unilaterale** che preveda la loro contestuale realizzazione a carico dei soggetti richiedenti;
 - il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A. - art.74 della LR n. 65/2014 e smi e RA n. 63/R 2016 e smi) che prevede interventi di **nuova edificazione** (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi) di **volumetrie superiori a 600 mc ad uso di residenza rurale o di 3.000 mc di volume totale ad uso annesso agricolo o per interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d’uso agricola verso altre destinazioni ha valore di Piano Attuativo** (art. 74 c.13 e art. 107 della LR n. 65/2014 e smi);
le **unità abitative dei nuovi edifici rurali**, autorizzate a seguito dell’approvazione del P.A.P.M.A.A. (art.74 della LR n. 65/2014 e smi e art. 4 del RA n. 63/R 2016 e smi), **non potranno eccedere i 110 mq. di superficie utile abitabile o agibile (Sua)**⁴³

43 c. 6, art. 4 del RA n. 63/R 2016 e smi)

38.05 La costruzione degli **annessi agricoli** (art. 6 del RA n. 63/R 2016 e smi) da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui art. 5 del RA n. 63/R 2016 e smi è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie fondiari di cui al RA 63/R, con le limitazioni e le caratteristiche identificate nella successiva casistica:

limitazioni e caratteristiche tipologiche

- Superficie edificabile max 30 mq.
- Caratteristiche costruttive dei Paramenti esterni in muratura e/o legno
- Unico piano fuori terra
- Copertura a due falde inclinate
- h. max esterna 2,40 in gronda
- Possibilità di inserimento di pannelli solari o fotovoltaici sopra la copertura

Art. 39 - Disciplina del patrimonio edilizio esistente nelle zone E.1 "aree rurali",
(Zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato - c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi)

39.01 Il PO ha l'obiettivo di conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio-storico esistente del PEE diffuso nel territorio rurale.

39.02 Il PO, per ogni nucleo e/o complesso rurale esistente e relativa "aree di pertinenza"⁴⁴ (art.77 della LR n. 65/2014 e smi) incluso nella relativa **SCHEDA** del **PEE** classifica gli edifici esistenti al fine di normarne le trasformazioni e le destinazioni d'uso speciali. In generale, nelle zone E.1 "aree rurali", i limiti all'utilizzazione o riutilizzo degli edifici rurali inclusi nella schedatura del PEE e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammesse all'interno delle relative aree di pertinenza (art. 41 delle NTA) dovranno essere contenuti nella seguente casistica e modalità:

CATEGORIE D'INTERVENTO

MO	Manutenzione ordinaria		
MS	Manutenzione straordinaria		
RR	Restauro e risanamento conservativo		
RE	Ristrutturazione edilizia che si articola nelle seguenti categorie	RE.1	(RE.1) Ristrutturazione edilizia conservativa,
		RE.2a	(RE.2a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a"
		RE.2b	(RE.2b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b"
SBA	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche		
MP	Manufatti a servizio della residenza, delle strutture turistico ricettive e dell'ospitalità		
PI	Parcheggi privati		
MU	Mutamento di destinazione d'uso		
NE	Nuova Edificazione per		
	e.6) gli interventi pertinenziali, incluso: Mp e Pi		
LE SOTTOELENCAATE TIPOLOGIE D'INTERVENTO, NELL'AMBITO DI QUELLE AMMESSE, NEL CASO IN CUI MODIFICHIAMO LA DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DELL'INTERO FABBRICATO, POTRANNO ESSERE ATTUATE MEDIANTE INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANO ATTUATIVO) CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.O.:			
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica		
NE	Nuova Edificazione	e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati	
		e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria	
		e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti	
		e.4) l'installazione di torri e tralicci	
		e.5) l'installazione di manufatti leggeri	
		e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali	

39.03 Nel caso di EDIFICI **NON COMPRESI NELLA SCHEDATURA**⁴⁵ gli interventi consentiti, salvo quanto previsto dalla LR 65/2014 e smi ⁴⁶ e RA n. 63/R 2016 e smi, sono quelli individuati limitatamente alle seguenti:

CATEGORIE DI INTERVENTO

MO	Manutenzione ordinaria	
-----------	------------------------	--

44 "aree di pertinenza" (art.77 della LR n. 65/2014 e smi)

45 "SCHEDA DI RILIEVO" - elaboratodel RU

46 DPR 09.02.2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, cap. III (Il territorio rurale) della LR 1/2005"

MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia che si articola:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	

a condizione che non vi sia aumento del carico urbanistico e modifiche alle pertinenze esterne; altre tipologie d'intervento potranno essere consentite solo dopo la puntuale schedatura dell'immobile e la definizione della relativa SCHEDA.

39.04 Le DESTINAZIONI D'USO AMMESSE sugli edifici e nelle "aree di pertinenza" inclusi nella SCHEDATURA del PEE, salvo specifica destinazione indicata puntualmente nelle singole SCHEDE, sono:

CATEGORIE FUNZIONALI (U) sono considerate compatibili tra di loro nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente assegnata alla singola zona o sottozona			CARICHI URBANISTICI CU P1/P2
U1- residenziale	U1/1	Abitazioni residenziali	B
	U1/2	Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione (art. 45, punto b), della LR 42/2000)	B
U2 - commerciale	U2/a	Esercizi commerciali al dettaglio ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in: U2/a1 Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita dei prodotti agricoli max SU di mq. 50 per ogni azienda agricola	B
U3 - direzionale e di servizio	U3/2	Direzionale e di servizio limitatamente a uffici e servizi per l'agricoltura max SUA di mq. 50 per ogni azienda agricola	B
U4- turistico-ricettiva	U4/1	Alberghi (LR 42/2000, art. 26) LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE	M
	U4/2	Residenze turistico-alberghiere (LR 42/2000, art. 27) LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE	M
	U4/3	Centri congressuali LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE	M
	U4/4	Centri benessere LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE	M
U6 - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	U6/1	Abitazioni agricole	nullo
	U6/2	Impianti e attrezzature per la produzione agricola:	nullo
	U6/4	Impianti zootecnici intensivi	nullo
	U6/5	Strutture agrituristiche	B
	U6/6	Funzioni connesse ai sensi di legge, integrative e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale	M

NELL'AMBITO DEL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE le destinazioni d'uso per nuovi impianti aziendali (**U6/2**) e/o vendita dei prodotti agricoli (**U2/1**) da realizzare all'interno di edifici con originaria destinazione residenziale-agricola (edificio principale), esse dovranno essere localizzate al Piano Terreno o seminterrato dell'immobile.

Art. 40 – Obiettivi e criteri specifici per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone E.1 “aree rurali”

- 40.01 Gli obiettivi generali per il riuso del patrimonio edilizio esistente nelle zone **E.1 “aree rurali”** – *Zone agricole esterne al perimetro del sistema urbanizzato - (c.1 lett. a art. 64 della LR 65/2014 e smi)*, sono:
- la riqualificazione ambientale delle aree e del contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi;
 - il recupero degli elementi architettonico-tipologici- storici degli edifici esistenti;
 - la demolizione degli elementi incongrui e decontestualizzati ambientalmente, con o senza ricostruzione, in modo da migliorare qualità e la funzionalità degli edifici ed a eliminare gli elementi deturpanti dal punto di vista panoramico; tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con gli edifici circostanti e compatibilmente alle caratteristiche ambientali dei luoghi;
 - il miglioramento e l’adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari;
 - il recupero ed alla riqualificazione funzionale di edifici e complessi esistenti
- 40.02 Nel caso di recupero e/o ristrutturazione con cambio alla destinazione d’uso da agricolo a residenziale, con e senza aumento delle unità immobiliari residenziali e/o in generale nei casi di aumento del carico urbanistico, è obbligatorio garantire almeno un posto auto per alloggio con un minimo di 1mq /10mc. I posti auto potranno essere ritrovati nelle “aree di pertinenza” all’immobile o recuperando edifici ex annessi non più funzionale all’attività agricola o in nuove autorimesse. Le nuove autorimesse dovranno essere realizzate all’interno delle “aree di pertinenza” totalmente interrate o, se l’orografia dei luoghi e la localizzazione panoramica lo consente, seminterrate, esse dovranno essere legate da vincolo pertinenziale inscindibile alle unità immobiliari esistenti. Le autorimesse, salvo la presenza di vincoli sovra ordinati ostativi, potranno essere localizzate anche sotto il perimetro dell’edificio.
- 40.03 Gli interventi ammessi sugli edifici e nelle “aree di pertinenza” incluse nella schedatura del PEE sono puntualmente indicati nelle specifiche SCHEDE, l’utilizzazione o riutilizzazione degli edifici rurali, ove compatibile con le suddette disposizioni, potrà essere effettuata secondo le prescrizioni definite nella seguente casistica:

1. EDIFICI PRINCIPALI (DIACRONICI/SINCRONICI) CON DESTINAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE:

- a) EDIFICI CON DESTINAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE (*ex edifici rurali ad uso abitativo deruralizzati*) potranno essere previsti interventi ristrutturazione edilizia con frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti solo se verrà dimostrato nel progetto edilizio che le opere di trasformazione edilizia non determinano alterazioni irreversibili agli elementi costituenti il reticolo strutturale storico interno dell’edificio, nonché la demolizione completa delle strutture verticali interne o l’inserimento di nuove aperture non coerenti con i caratteri architettonici dei fronti;
- b) LOCALI DI SERVIZIO INTERNI -(*ex stalle, fienili e granai dismessi*) O CONTIGUI AGLI EDIFICI PRINCIPALI - EDIFICI DIACRONICI - potranno essere riutilizzati ai fini residenziali solo se le opere di trasformazione non comportino modifiche irreversibili alle originarie caratteristiche tipologiche interne dei singoli locali, a tale fine dovrà essere garantito il mantenimento di archi a vista, di solai in legno, delle finestre o delle aperture originarie e degli elementi architettonici di finitura come sgattaiolati e aggetti in gronda;
- c) DIMENSIONAMENTO DI OGNI UNITÀ ABITATIVA: in generale le nuove unità immobiliari (derivanti da interventi di recupero e ristrutturazione o frazionamenti ex edifici rurali ad uso abitativo deruralizzati) dovranno avere una superficie edificata (SE⁴⁷) superiore a **mq. 90**

2. ANNESSI ISOLATI E/O SEPARATI DALL’EDIFICIO PRINCIPALE.:

- a) per gli ANNESSI AGRICOLI CHE PRESENTANO CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE FORMALI DI RURALITÀ TIPICA DELLA ZONA ⁴⁸ INTERNI ALLE “AREE DI PERTINENZA” sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica secondo la seguente casistica individuata:
- ANNESI EX-RURALI: per i seccatoi, le capanne di piccola dimensione, stalletti, porcilaie in muratura, porticati, forni, pozzi, ecc., con **volume inferiore a mc. 200** non è consentito il cambio alla destinazione d’uso ai fini residenziali, dovranno essere conservati e restaurati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive; essi potranno essere riutilizzati solo come locali accessori e/o di servizio ad integrazione della residenza.
 - ANNESI EX-RURALI: per fienili, capanne, stalle, magazzini etc., dotati di uno o più piani con un **volume superiore a mc. 200 ed inferiore a mc. 600**, sarà possibile il cambio alla destinazione d’uso ai fini residenziali, alle condizione che sia realizzata **un’unica unità immobiliare per ogni edificio recuperato** e che siano mantenuti nelle loro caratteristiche architettonico-formali (mantenimento di originarie porte e finestre, di aperture con mattoni a sgattaiolato, elementi di gronda e materiali di copertura) e costruttive originarie e non siano alterati

47 SE superficie edificabile/edificata: art. 10 del Reg 39 R / 2018

48 Si intende come “Annessi rustici minori isolati e/o separati dall’edificio principale di impianto storico” gli edifici realizzati antecedentemente all’anno 1950 i quali presentano aspetti tipologico-formali caratteristici della ruralità dei luoghi, essi sono identificati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio aperto

i loro caratteri tipici di ruralità;

- ANNESI EX-RURALI: per fienili, capanne, stalle, magazzini etc., con **volume superiore a mc. 600** sarà possibile il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali, alle condizioni che sia realizzata **due unità immobiliari per ogni edificio recuperato** e che siano mantenuti nelle loro caratteristiche architettonico-formali (mantenimento di originarie porte e finestre, di aperture con mattoni a sgattaiolato, elementi di grondo e materiali di copertura) e costruttive originarie e non siano alterati i loro caratteri tipici di ruralità;
- b) per gli ANNESI AGRICOLI DI GRANDI E MEDIE DIMENSIONI DI EPOCA RECENTE gli interventi ammissibili dovranno limitarsi alla sola manutenzione ordinaria o straordinaria se funzionali e utilizzati ai fini agricoli o, in alternativa, essere definitivamente demoliti. Per gli edifici che presentano aspetti di impatto panoramico e degrado ambientale, la SCHEDA DI PROGETTO, potrà comunque prevedere la loro demolizione.

3. ANNESSI AGRICOLI ESTERNI ALLE AREE DI PERTINENZA

- a) comprende gli annessi storici ex-rurali con uno o più piani fuori terra, quali seccatoi, fienili, capanne, stalle, le porcilaie, pollai in muratura, forni, pozzi, magazzini e comunque tutti i manufatti di valore storico-culturale non possono essere riutilizzati ai fini abitativi ma dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettonico-formali (mantenimento di originarie porte e finestre, di aperture con mattoni a sgattaiolato, elementi di grondo e materiali di copertura) devono essere conservati e restaurati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie e dovranno mantenere l'uso rurale o a servizio al fondo agricolo.
- b) in caso di annessi di recente costruzione, di piccole, medie o grandi dimensioni, se non più utilizzati ai fini agricoli dovranno essere demoliti.

40.04 In tutti i casi di riuso di edifici ex-rurali valgono le seguenti prescrizioni e standard:

- a) per ogni UI recuperata dovrà essere individuato un vano da **destinare a cantina o magazzino**, con una superficie utile pari al **10 %** della SE dell'alloggio di pertinenza, **con un minimo di mq. 6**, da ritrovare al piano terreno dell'edificio o in altri rustici giustapposti o separati dall'edificio principale;
- b) dovrà essere garantita la conservazione dei manufatti storici minori quali tabernacoli, forni, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, fontane, cippi, statue, muri di sostegno, cancellate, siepi, aie pavimentate e pavimentazioni storiche, anche non localizzati in cartografia.

Art. 41 - Criteri specifici per gli interventi di trasformazione all'interno delle "Aree di Pertinenza"⁴⁹ degli edifici schedati nel P.E.E. con la sola esclusione degli edifici facenti parte delle Aree di pertinenza dei centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale e Pertinenze dei beni storico-architettonici - art. 13.13 e art. 13.14 del PTCP approvato con DCP n. 124/2011 e n. 128/2012 e smi

- 41.01 Negli elaborati grafici del PO è individuato il perimetro delle "**aree di pertinenza**"⁵⁰ (art.77 della LR n. 65/2014 e smi) del PEE. All'interno di tali aree, come puntualmente definito nelle singole SCHEDE del PEE, sono identificati gli interventi di trasformazione ammessi sugli edifici in applicazione delle prescrizioni, delle limitazioni, delle destinazioni e funzioni consentite dalle presenti norme. Coincidono con le "Aree di Rispetto Insediativo" delle Schede del PEE del PS.
- 41.02 In generale, all'interno delle aree di pertinenza, salvo specifiche e puntuali indicazioni riportate nelle SCHEDE, gli interventi di recupero e trasformazione sugli edifici e sulle **aree** dovranno attenersi al rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a) potranno essere realizzati nuovi **edifici rurali ad uso residenziale**⁵¹ e/o ampliamenti delle **abitazioni rurali esistenti**⁵² se necessari alla conduzione del fondo a seguito dell'approvazione di un PAMAA e solo se puntualmente consentiti dalla relativa "SCHEDA DI PROGETTO: DEFINIZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSENTITE E DELLE LIMITAZIONI". Al fine di valutare il corretto inserimento ambientale e panoramico dovrà essere predisposta, contestualmente alla presentazione del progetto edilizio, uno studio di inserimento architettonico ambientale attraverso un rendering fotorealistico
 - b) salvo i casi particolari (Impianti aziendali e attrezzature per la produzione agricola U6.2 non potranno essere realizzati **nuovi annessi agricoli** con caratteristiche tipologiche non coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale e/o incompatibili con le funzioni residenziali (stalle, fienili etc) anche se necessari alla conduzione del fondo previsti da PAMAA⁵³
 - c) in caso della preesistenza di **annessi agricoli** di recente costruzione, comunque successivi al 1950, caratterizzati da una tipologia non coerente ai caratteri dell'edilizia rurale tradizionale e/o incompatibili con le funzioni residenziali (quali stalle o fienili prefabbricati in c.a. o con strutture metalliche o materiali non consoni) destinati a mantenere l'originaria destinazione agricola, salvo diversa indicazione prevista nella SCHEDA PROGETTUALE, non potranno essere recuperati ai fini agricoli ma dovranno essere demoliti e, se necessari alla conduzione agricola del fondo (PAMAA), ricostruiti all'esterno dell'area pertinenziale
 - d) nel caso di una o più unità edilizie e/o immobiliari (uso residenziale, turistico o agrituristico) all'interno dello stesso complesso rurale non è ammessa la formazione di spazi frazionati ad uso singolo o separazioni con recinzioni di qualsiasi natura, l'intera area di pertinenza individuata dal PO dovrà essere mantenuta unitariamente con sistemazioni consone agli aspetti di ruralità del luogo e in coerenza con le caratteristiche ambientali del paesaggio circostante
 - e) nelle aree di pertinenza potranno essere realizzate:
 - opere murarie come terrazzamenti e pavimentazioni in pietra o mattoni
 - pergolati e gazebo, piccoli edifici in legno non stabilmente infissi al suolo
 - piscine scoperte e relativi volumi tecnici di servizio
 - parcheggi auto fuori terra, autorimesse interrate o seminterrate
 - f) nel recupero e trasformazione del PEE o in caso di nuovi edifici rurali abitativi si applicano i seguenti criteri generali:
 - per ogni edificio e/o aggregato incluso nella Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, all'interno dell'**area di pertinenza** ad esso correlata, potrà essere realizzata **una sola piscina scoperta**, seguendo le indicazioni dettate nel precedente art. 9 c. 9.11 (Mp), salvo eventuali ulteriori prescrizioni e/o limitazioni definite in dettaglio nella relativa SCHEDA;
 - gli **impianti tecnologici** e a rete dovranno essere di preferenza interrati salvo giustificate motivazioni tecniche;
 - nelle aree di pertinenza è consentito l'utilizzo di **recinzioni** con la sola eccezione per i contesti in cui sono presenti edifici e/o giardini configurati di valore storico e ambientale. Le recinzioni dovranno essere oggetto di specifico atto abilitativo.
 - Anche in caso di frazionamento dei fabbricati in più unità abitative, è comunque vietata la frammentazione del resede e dell'area di pertinenza con recinzioni, siepi, staccionate, tali da stravolgere la configurazione originaria delle parti esterne. Sarà pertanto obbligatoria, in questi casi, la redazione di apposito progetto di sistemazioni delle aree esterne.

49 art. 77 della LR n. 64/2014 e smi

50 Precedente art. 9, c.9.11

51 art. 41 della LR 1/2005"

52 art. 43, c.3, della LR 1/2005"

53 art. 74 della LR n. 65/2014 e smi e art. 7, 8, 9, 10 del Reg 39 R / 2018

TITOLO IV – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DEL VERDE

Capo I – SERVIZI ATTREZZATURE PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E VERDE PUBBLICO

Art. 42 – Norme generali

- 42.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. In tali aree ricadono inoltre edifici (e le relative pertinenze) compresi nei tessuti della Centri urbani storicizzati. Dette zone sono assimilabili alle zone territoriali omogenee F di cui all'art. 2 del D.M. 2/04/1968 n° 1444 ovvero le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. La proprietà delle aree può non essere pubblica, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014 – in rari casi rientrano nel c.5.
- 42.02 Il Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti è identificato graficamente nelle tavole "CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del P.O. e si articola nelle seguenti componenti:
- F1 - Servizi ed attrezzature pubbliche**
- F1.a - Sedi amministrative pubbliche
 - F1.c - Cimiteri e aree per l'edilizia funeraria ed i servizi cimiteriali
 - F1.i - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo
- F2 - Altre attrezzature d'interesse generale pubbliche o di uso pubblico**
- F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici
 - F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, case di riposo ecc)
- Sistema del verde**⁵⁴
- VPS - aree per infrastrutture e per attività sportive legate al tempo libero⁵⁵
 - VPA - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzato⁵⁶
- 42.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico di seguito specificati negli articoli successivi.
- 42.04 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 42.05 E' possibile, nel rispetto delle norme vigenti, la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di Piani Attuativi convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse.
- 42.06 In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.
- 42.07 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata tavole grafiche del PO può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa .
- 42.08 All'interno delle zone F e relative sottozone, sono sempre consentiti, gli interventi limitatamente alle seguenti categorie d'intervento:

54 art. 11 del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007 di attuazione dell'art. 37 c. 3 della LR n.1/2005

55 art. 14 c.1, lett.a) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007

56 art. 14 c.1, lett. c) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007: infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO DIRETTA:

MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia che si articola nelle seguenti categorie	RE.1 (RE.1) Ristrutturazione edilizia conservativa,
		RE.2a (RE.2a) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a"
		RE.2b (RE.2b) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b"
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
MU	Mutamento di destinazione d'uso	Limitatamente alle destinazioni previste nell'ambito della zona F

NE	<p><i>Nuova Edificazione</i> consentita solo se di iniziativa pubblica. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici: - IC 60 %</p>	e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati
		e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria
		e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti
		e.4) l'installazione di torri e tralicci
		e.5) l'installazione di manufatti leggeri

Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (U), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere attuate mediante INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PIANO ATTUATIVO):

RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica
-----------	--

Art. 43 - Servizi ed attrezzature pubbliche: F1

- 43.01 Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PO con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi elencati al precedente art. 42 purché compatibili con le destinazioni e funzioni previste dal PO per tali aree, salvo comunque specifiche limitazioni e prescrizioni definite per i singoli sottoservizi.
- 43.02 I sottoservizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- **F1.a** - sedi amministrative pubbliche
 - **F1.c** - cimiteri e aree per l'edilizia funeraria ed i servizi cimiteriali
 - **F1.i** - aree per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo
- 43.03 **F1.a** - SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il RU si attua per intervento diretto, in caso di nuova edificazione o totale ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà essere garantita la seguente dotazione di parcheggi:
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL
- 43.04 **F1.c**- AREE CIMITERIALI
Le aree cimiteriali sono destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti, alla costruzione di nuovi edifici funerari ed alla realizzazione delle attrezzature cimiteriali, sono individuati nelle tavole grafiche dell'"CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del PO. Esternamente al recinto cimiteriale è consentita la realizzazione di piccoli chiostri prefabbricati a carattere provvisorio per la vendita di fiori ed oggettistica funeraria, la concessione e l'autorizzazione di

tali manufatti sarà regimata da convenzioni rinnovabili nel tempo, ad insindacabile giudizio della Amm.ne Comunale. Il PO si attua per intervento diretto. In tali ambiti potranno essere realizzati aree a parcheggio e sosta autoveicoli.

43.05 **F1.i** – AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DEL PRE-OBBLIGO

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli asili nido, della scuola materna, della scuola elementare, della scuola media e degli impianti complementari (palestre e attrezzature sportive anche all'aperto) e accessori alle attrezzature scolastiche culturali.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto e per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-edilizi, con la seguente dotazione di parcheggi:

P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL

P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL

H max 11,50 ml.

In caso di ampliamento o nuova costruzione, la presentazione del progetto esecutivo è subordinata all'elaborazione di un "progetto unitario" PU che preveda la sistemazione urbanistica ed ambientale sull'intera area, nel quale si dovrà prevedere: gli arredi urbani, un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, le opere complementari, la piantumazione, e quanto altro occorra per una più corretta lettura dell'intervento

Nel caso di ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti, i valori dei parametri urbanistici saranno valutati in sede di elaborazione dei progetti, fatto salvo il rispetto e la compatibilità con i valori architettonici del manufatto (là dove siano presenti) con le norme di legge specifiche e con i valori ambientali e paesistici del contesto.

Art.44 - Altre attrezzature d'interesse generale pubbliche o di uso pubblico: F2.

44.01 I sottoservizi di cui al presente articolo sono così articolati:

- **F2.t** - Attrezzature e servizi tecnologici
- **F2.k** - Attrezzature e edifici di interesse comune: religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc)-

44.02 **F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici**

Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature tecnico distributive e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, ecc.

Sono di norma confermate, le attuali preesistenze, gli interventi ammessi per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e la ristrutturazione.

Le destinazioni e funzioni di zona si attuano per intervento diretto.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici edilizio-urbanistici:

H max ml. 10,00

Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq./100 mc. limitatamente a edifici in cui si svolgono attività lavorative e di servizio.

44.03 **F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune:** religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, militari, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc).

Sono confermate, le attuali preesistenze.

Art. 45 - Sistema del Verde Urbano: VPS - VPA

45.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PO con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti, è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree. Aree individuate ai sensi del c.4 dell'art.4 della LR 65/2014.

45.02 Il sistema del verde di cui al presente articolo sono così articolati:

- **VPS** - aree per infrastrutture per attività sportive e legate al tempo libero ⁵⁷
- **VPA** - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzato ⁵⁸

45.03 VPS - aree per infrastrutture per attività sportive e legate al tempo libero

Le aree così classificate sono destinate agli impianti coperti e scoperti, in generale alle attrezzature per lo sport, a parco attrezzato per le attività motorie, attrezzature finalizzate alla fisicità integrante delle funzioni culturali e/o specifiche esigenze delle zone.

In tali zone sono consentite, mediante intervento edilizio diretto, costruzioni che realizzino e/o integrino la destinazione di zona, garantendo la dotazione di parcheggi e per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-edilizi, con la seguente dotazione di parcheggi:

- IC 25 % con esclusione degli impianti scoperti
- P1 = 1 mq / 3,5 mq SUL
- P2 = 1 mq / 2,5 mq SUL

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 25% di quella complessiva.

45.04 VPA - aree per verde urbano a parco o giardino attrezzato

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero in generale.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Superficie Edificabile ⁵⁹ (SE) pari a 45 mq per le aree con superficie fondiaria SF < 2 ha e 90 mq di SE per le aree con SF > 2 ha. Dalla SUL sono escluse le superfici destinate a servizi igienici e gli spazi aperti attrezzati per la consumazione prodotti.

57 art. 14 c.1, lett.a) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007

58 art. 14 c.1, lett. c) del Reg. attuazione DPGRT n. 2/R del 09.02.2007: infrastrutture per l'intrattenimento ed il gioco

59 Art. 10 del RE 39/R del 201

Capo II - SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Art. 46 - Servizi e attrezzature private di uso pubblico: F4 - Generalità

- 46.01 Comprendono tutte le aree private destinate attrezzature, servizi e impianti privati di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.
- 46.02 Tali attrezzature sono individuate e indicate nelle tavole grafiche dell' "CARTA DI ZONIZZAZIONE E DISCIPLINA DEL SUOLO" del PO.
- 46.03 Le Attrezzature di interesse generale private di uso pubblico di cui al presente articolo sono così articolate:

F4 – zone turistico ricettive

F4.a – Strutture turistico ricettive alberghiere esistenti

Art. 47 - zone turistico ricettive esistenti: F4.a

- 47.01 Le zone turistico-ricettive (**F4.a**) sono evidenziate nelle tavole grafiche del PO. In tali aree è prevista la riqualificazione e la valorizzazione delle strutture e attrezzature turistico ricettive esistenti con relativo incremento dei servizi, delle infrastrutture e delle strutture turistico ricettive di ospitalità. All'interno delle zone termali F5 sono ammessi i seguenti usi e destinazioni:

CATEGORIE FUNZIONALI (U)			CARICHI URBANISTI
sono considerate compatibili tra di loro nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato fermo restando la destinazione d'uso prevalente assegnata alla singola zona o sottozona			CI
			CU P1/P2
<i>U4 - turistico-ricettiva</i>	U4/1	Alberghi (LR 42/2000, art. 26)	A
	U4/2	Residenze turistico-alberghiere (LR 42/2000, art. 27)	M
	U4/3	Centri congressuali	A
	U4/4	Centri benessere	A

79

- 47.02 Nell'attuazione delle previsioni del PO, la progettazione degli interventi sono di iniziativa di soggetti privati e dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale. Il Piano Operativo definisce i parametri edilizi ed urbanistici di dettaglio in relazione agli obiettivi del PS ed alle condizioni di trasformabilità ed alle attività e funzioni compatibili nelle singole aree individuate:

47.03 Gli interventi ammessi nella sottozona **F4.a** "Strutture turistico ricettive alberghiere esistenti" sono:

CATEGORIE D'INTERVENTO INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI E MODALITÀ D'INTERVENTO		
con modalità diretta :		
MO	Manutenzione ordinaria	
MS	Manutenzione straordinaria	
RR	Restauro e risanamento conservativo	
RE	Ristrutturazione edilizia limitatamente alle seguenti categorie:	RE.1 Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/2014
		RE.2a Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 1) e 2) L.R. 65/2014
		RE.2b Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b", di cui all'art. 134 c.1 lett. h) punti 3) e 4) L.R. 65/2014
Sba	Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato; (Ips)
		e.6) gli interventi pertinenziali, consentiti dalle NTA del P.O. in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. - limitatamente al Pi (Parcheggi privati)

Le sottoelencate tipologie d'intervento, nonché il cambio alla destinazione d'uso (**U**), nell'ambito di quelle ammesse, nel caso in cui modifichino la destinazione d'uso prevalente dell'intero fabbricato, potranno essere attuate mediante

intervento urbanistico preventivo (PIANO ATTUATIVO) gli interventi:

MU	Mutamento di destinazione d'uso	
RU	Interventi di ristrutturazione urbanistica	
NE	limitatamente ai seguenti interventi:	e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

TITOLO V – PRESCRIZIONI, VINCOLI E SALVAGUARDIE

Art. 48 – Prescrizioni e limitazioni agli interventi edilizi e urbanistici dovuti alle Fattibilità Idraulica, Geologica e Sismica

48.01 Tutti gli interventi di trasformazione edilizio/urbanistica, così come individuati nelle nei precedenti articoli sono sempre soggetti a tutti i condizionamenti, le limitazioni e le prescrizioni derivanti dalle Pericolosità Idraulica, Geologica e Sismica e dalle relative Fattibilità che sono contenute negli elaborati 1.G “Disciplina idrogeologica e sismica – fattibilità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche” e RG “Relazione geologica e geologico-tecnica contenente le fattibilità e relative prescrizioni”, dove sono riportate in apposite schede per le aree di trasformazione (Zone R, Zone Br.2, Zone Bd.2, Zone C, Parcheggi e Strade di Progetto), ed in apposito quadro sinottico riassuntivo della fattibilità degli interventi complessivi previsti dal PO.

Art. 49 - Vincoli ambientali di salvaguardia degli strumenti sovraordinati e del PO

49.01 *Omissis.*

49.02 Negli elaborati cartografici del PO sono riportati orientativamente alcuni dei vincoli sovraordinati nazionali e regionali, per la loro effettiva configurazione ed applicazione si fa riferimento alle specifiche norme, cartografie e documentazioni ufficiali dell’Ente competente.

49.03 I vincoli, le limitazioni e le prescrizioni imposte da piani, norme e/o leggi sovraordinate, nonché le condizioni previste dagli studi di fattibilità idraulica, geologica e sismica del PO, prevalgono sempre sulle previsioni di trasformazioni edilizio/urbanistiche contenute negli azzonamenti e nelle NTA dello stesso PO.

Art. 50 - Componenti del sistema dei vincoli e delle salvaguardie

50.01 Il Sistema dei **vincoli e delle salvaguardie** si articola nelle seguenti componenti:

1. il vincolo di **rispetto elettrodotti**
2. il vincolo della fascia di **rispetto cimiteriale** (art. 338 del TU 1265/31 e art. 28 della L. n. 166/2002 e smi)
3. le fasce di **rispetto stradale**⁶⁰ e **ferroviario**
4. le aree a **pericolosità idraulica** elevata e molto elevata
5. aree di **salvaguardia archeologica**

Art. 51 - Vincolo di rispetto elettrodotti⁶¹

51.01 Si applica le disposizioni e le limitazioni previste dal DMLP del 21/03/1988 (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione l’esecuzione e l’esercizio delle linee elettriche aeree esterne” salvo successive modifiche e integrazioni.

Art. 52 - Vincolo della fascia di rispetto cimiteriale

52.01 Si applicano le disposizioni di cui all’art. 338 TU del RD n. 1265 /1934⁶² successive modifiche e integrazioni (art. 28 della L. n. 166/2002) il quale prevede il divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal

⁶⁰ Vincolo rispetto stradale: art. 2 Dlgs n. 285/92 – Definizione e classificazione delle strade - DPR 4 dicembre 1992 n. 495 – distanze e fasce di rispetto

⁶¹ Vincolo rispetto elettrodotti: DMLP 21/03/1988 (G.U. 5-4-1988 n. 79, suppl.) “Approvazione delle norme tecniche per la progettazione l’esecuzione e l’esercizio delle linee elettriche aeree esterne.”

⁶² T.U. leggi sanitarie, Art. 338 - Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 successive modifiche e integrazioni art. 28 della L. n. 166/2002 : “ Il consiglio comunale puo' approvare, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri...”

perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge e autorizzate a seguito de procedimento amministrativo attuato dal Comune ai sensi dell'art. 28 della L. n. 166/2002 e smi.

- 52.02 Le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili e sono ammessi, pe i soli fabbricati esistenti, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume e di superficie.

Art. 53 - Fasce di rispetto stradale⁶³ e ferroviario⁶⁴

- 53.01 Per quanto riguarda le distanze minime da osservare nell'edificazione al di fuori dei centri abitati si applicano le norme di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992, N° 495, modificato e integrato con D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147 salvo altre ed ulteriori modifiche ed integrazioni alle norme e leggi riportate.
- 53.02 All'interno delle aree di completamento (B) e di nuova edificazione (C /D) previste dal Piano Operativo le aree soggette al vincolo concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Art. 54 - Le aree archeologiche

- 54.01 Le **aree ARCHEOLOGICHE** riguardano i siti archeologici sottoposti a specifico vincolo ministeriale. Il PS non è al momento dotato di una carta del rischio archeologico, la quale è demandata al PSI Monteroni d'Arbia-Buonconvento al momento in formazione.
- Per quanto riguarda i progetti che comportano opere di scavo, in assenza della carta del rischio archeologico, in attesa che essa venga redatta all'interno del processo di formazione del PSI Monteroni d'Arbia-Buonconvento, nel contesto delle opere pubbliche vige la disciplina dell'art. 25 del D.Lgs. n.50/2016, mentre per quanto riguarda il contesto dei lavori privati l'eventuale invio della richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza dovrà essere valutata in relazione all'entità dello scavo da realizzarsi

⁶³ Vincolo rispetto stradale : Art. 2 Dlgs n. 285/92 – Definizione e classificazione delle strade - DPR 4 dicembre 1992 n. 495 – distanze e fasce di rispetto

⁶⁴ vincolo rispetto ferroviario : DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 LUGLIO 1980 N. 753 - (G.U. 15-11-1980, N. 314 suppl.) “Nuove norme in materia di edilizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”. Art. 49 Rispetto ferroviario: distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di 30 ml. Dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia

TITOLO VI – SISTEMA DEL VERDE PRIVATO INTERNO AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 55– Verde privato interno al perimetro del territorio urbanizzato
(giardini, corti private e condominiali)

- 55.01 Le aree a verde privato si riferiscono alle pertinenze degli edifici destinate a giardini, piazzali o semplicemente con sistemazioni e piantumazioni caratteristiche di uso strettamente privato poste all'interno del sistema insediativo o in prossimità di esso; esse sono pertanto composte da:
- le aree in verde scuro nella cartografia di azionamento del PO individuate come “**V – verde privato**”;
 - tutte quelle aree scoperte all'interno di lotti urbanizzati che corrispondano alle caratteristiche sopra descritte, ancorché rientranti in altro tessuto di zoning (per lo più all'interno delle zone B).
- In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione residenziale.
All'interno di dette aree gli interventi si attuano con modalità diretta.
Aree individuate ai sensi del c.3 dell'art.4 della LR 65/2014.
- 55.02 Di norma sono confermate le attuali preesistenze edilizie e le relative destinazioni d'uso. Gli interventi ammessi per i manufatti di servizio esistenti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia con demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione, il restauro, senza; non è ammessa la modifica alle attuali destinazioni d'uso.
- 55.03 Nelle aree a verde privato è consentita la realizzazione di manufatti e attrezzature per il tempo libero di esclusivo utilizzo e godimento privato quali: piscine, sistemazione a giardino configurato, piccoli resedi ortivi, parcheggi a raso e impianti tecnologici interrati. Dette realizzazioni saranno permesse purché rispettino la morfologia e l'andamento del terreno, siano inserite all'interno di contesti schermati dalle strade pubbliche principali e secondarie tramite l'uso di alberature caratteristiche della zona (olivi) o con oculati inserimenti arbustivi particolari. Nella realizzazione di manufatti edilizi (muretti etc) e pavimentazioni, dovranno essere usati materiali del luogo con alternanze di alberature ed arbusti autoctone. I nuovi manufatti, (in particolare la piscina) dovranno risultare non visibili dai punti orografici dominanti e dalle zone paesaggistiche e di interesse turistico, o quantomeno schermate dalla vegetazione e non inseriti in contesti di valore ambientale e architettonico di pregio. La realizzazione di dette opere non dovrà comunque pregiudicare piantumazioni originali caratteristiche.
- 55.04 Nel caso di realizzazione di **piscine**, la superficie totale o gli specchi d'acqua non dovranno superare il 15% della dimensione dell'intera superficie dell'area.
Non sono ammesse edificazioni anche di piccole entità destinate a spogliatoi, docce etc.
Detti ambienti dovranno utilizzare volumi esistenti precedentemente o essere ricavati in incasso nel terreno o sfruttando l'andamento del medesimo o quantomeno utilizzando le eventuali opere di collegamento.

TITOLO VII - AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE

Art. 56 - Reti energetiche

- 56.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal RU dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile '92 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":
- linee a 132 KV > 10 m
 - linee a 220 KV > 18 m
 - linee a 380 KV > 28 m
- All'interno di tali distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

Art. 57 - Reti e sistemi del servizio idrico

- 57.01 Nei nuovi insediamenti residenziali, commerciali e produttivi ad attuazione indiretta, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per acque di minor qualità ("acqua non potabile"), a meno che, sulla base di un parere dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato (ATO) ai sensi della LRT n. 65/2014 e smi, non si dimostri impraticabile la realizzazione di reti separate. In caso di rete unica dovrà essere preventivamente acquisito il parere del servizio competente in materia di Ambiente.
- 57.02 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto delle prescrizioni del Dlgs 152/99. Gli insediamenti con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti sono di norma dotati di sistemi autonomi di collettamento e trattamento appropriato delle acque usate o parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99.
- 57.03 Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Autorità competente in materia di Ambiente. La rete delle acque meteoriche deve essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale e, in corrispondenza del punto di restituzione, deve essere realizzato un bacino di detenzione o stagno di ritenzione delle acque, progettati in modo da consentire il trattamento delle acque di prima pioggia.
- 57.04 A decorrere dall'entrata in vigore del PO, fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla L 319/76 e alla L 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati:
- a. alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico);
 - b. alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale. Le misure da adottare (a titolo esemplificativo: convogliamento nel reticolo idrografico superficiale previa pretrattamento delle acque di prima pioggia, tetti e pareti verdi, realizzazione di bacini di raccolta temporanea, riutilizzo per irrigazione di aree verdi, impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione, ecc.), dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento. Gli uffici comunali e pubblici competenti dovranno di concerto accertare il sistema tecnico più idoneo in rapporto con le caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Art. 58 - Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile

- 58.01 Ai fini delle presenti norme, fatte salve le definizioni della normativa nazionale o regionale, valgono le seguenti definizioni:
- stazioni e sistemi o impianti radioelettrici: trasmettitori o ricevitori, comprese le apparecchiature accessorie, necessari

- ad assicurare un servizio di radiodiffusione, radiocomunicazione o radioastronomia;
- impianto fisso per telefonia mobile: stazione radio di terra del servizio di telefonia mobile, destinata al collegamento radio dei terminali mobili con la rete del servizio di telefonia mobile;
 - impianto fisso per radiodiffusione: stazione di terra per il servizio di radiodiffusione televisiva e radiofonica.
- 58.02 Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DE 381/98.
- 58.03 Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso la procedura di concessione edilizia nel nuovo sito idoneo.
- 58.04 Le presenti disposizioni si applicano per tutti gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz. Tali impianti dovranno essere ubicati in zone tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Art. 59 - Impianti di illuminazione

- 59.01 Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso come previsto dalle leggi e normative vigenti.
- 59.02 Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione dovranno contenere il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

TITOLO VIII - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 60 - Infrastrutture per la mobilità

- 60.01 Comprendono le sedi stradali (esistenti **Sl** e di progetto **Sp**), i parcheggi pubblici (esistenti **Pe** e di progetto **Pp**), percorsi pedonali e le piste ciclabili, anche se localizzate all'interno degli Piani Attuativi, le sedi ferroviarie **Sf**.
In sede di progettazione esecutiva delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento, l'adeguamento e le eventuali modifiche dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante cartografica del PO, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto identificate nella cartografia del PO e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
- 60.02 Le fasce di rispetto stradale di cui all'art. 53, poste sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali in caso di nuova viabilità in sede di progetto esecutivo.
Nelle fasce di rispetto, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la realizzazione di barriere antirumore.
Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione di temporanee recinzioni e di parcheggi in superficie. Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Ampliamenti agli edifici esistenti sono ammessi, ancorché consentiti dal RU vigente, solo sul lato opposto il fronte strada entro la larghezza dell'edificio.
- 60.03 Ove il PO preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona territoriale omogenea, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.
- 60.04 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, e ad eccezione di aree soggette a vincoli ambientali, paesaggistici e panoramici previsti da norme comunali o sovracomunali, è consentita, ai sensi delle leggi e/o regolamenti sovracomunali vigenti, l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.
- 60.05 **P – SPAZI DI SOSTA E AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI (ESISTENTI **Pe** E DI PROGETTO **Pp**):**
I parcheggi sono individuati nelle tavole grafiche del PO.
Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici nonché aree opportunamente predisposte per la sosta camper e turismo itinerante.
In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi quali servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (parcheggi multipiano coperti e interrati, cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.).
I parcheggi pubblici potranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale.
Le aree destinate a parcheggi pubblici possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente e/o possono essere cedute gratuitamente, in tutto o in parte, dalle proprietà in attuazione di Piani Attuativi; in questo caso la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse.
- 60.06 I PERCORSI PEDONALI (VIALETTI E MARCIAPIEDI PUBBLICI) E LE PISTE CICLABILI esistenti e di nuova realizzazione.
In caso di nuova realizzazione potranno essere localizzati, sia nelle fasce di rispetto delle sedi viarie esistenti che all'interno delle aree a verde pubblico e delle fasce di ambientazione.
I marciapiedi, i vialetti e le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

TITOLO IX - DISCIPLINA TRANSITORIA E SALVAGUARDIE

Art. 61 - Disciplina transitoria

- 61.01 A partire dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del PO, e fino alla definitiva approvazione delle stesse si continuerà ad applicare la normativa urbanistica prevista dal vigente RU, salvo le specifiche norme di salvaguardia di cui al successivo articolo.

Art. 62 - Salvaguardie

- 62.01 Ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i., fino all'approvazione del Piano Operativo o sue varianti, e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del presente PO, viene sospesa ogni determinazione sulle domande di Permesso a Costruire, quando si riconosca che tali domande non siano in regime di doppia conformità con le previsioni urbanistiche e le norme del Piano Operativo vigente e adottato.
- 62.02 Fino all'approvazione del Piano Operativo o sue varianti e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla pubblicazione sul BURT per estratto dell'avviso di adozione del presente PO, viene sospesa l'efficacia delle S.C.I.A. per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni e le norme del Piano Operativo vigente e adottato.
- 62.03 Sono ammissibili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente del tipo: a), b), c), d), e) descritti dell'art. 135 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i., se previsti dagli Strumenti della Pianificazione Urbanistica vigenti ed in regime di doppia conformità con:
- le previsioni e le norme del presente Piano Operativo,
 - le indicazioni e prescrizioni definite dalle norme del Piano Strutturale comunale approvato,
 - le limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati;
- 62.04 E' ammissibile l'attuazione di Piani Attuativi che possono prevedere anche nuova edificazione nel rispetto del RU vigente se non in contrasto con il Piano Operativo adottato e con il PTC e PIT vigenti.
- 62.05 Sono consentiti tutti gli interventi che hanno come obiettivo la mitigazione degli elementi di criticità e il superamento delle condizioni di inquinamento ambientale, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico per opere di bonifica.
- 62.06 Sono esclusi dalle salvaguardie gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche come previsto dall'art. 10 del DPR 8 GIUGNO 2001 N. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) nonché opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

Art. 63

Recepimento delle norme e leggi sovracomunali

- 63.01 Saranno recepiti in eventuale in deroga ed integrazione alle presenti norme, piani, leggi e conseguenti regolamenti di attuazione ed in generale di tutte le normative sovraordinate successive all'approvazione del presente PO.

Allegato A – VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68

Verifica degli Standard Urbanistici alla data di adozione (basata sui dati al 31/12/2019)

Gli abitanti del Comune di Buonconvento al 31/12/2019 (fonte anagrafe comunale) sono complessivamente di 3.066 unità, così suddivisi:

NUCLEO/FRAZIONE	abitanti
BUONCONVENTO CAPOLUOGO	2.670
PERCENNA	25
BIBBIANO	98
PONTE D'ARBIA	21
SERRAVALLE	10
CASE SPARSE	240
A.I.R.E.	2
TOTALE	3.066

TABELLA DI VERIFICA INTERO COMUNE

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI al 31/12/2019	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per l'Istruzione	4,5 mq/ab	3.066	13.797 mq	14.233 mq	sì
Aree per attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	3.066	6.132 mq	20.078 mq	sì
Aree per spazi pubblici					

attrezzati a parco per gioco e sport	9 mq/ab	3.066	27.594 mq	115.604 mq	SÌ
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	3.066	7.655 mq	34.396 mq	SÌ

TABELLA DI VERIFICA BUONCONVENTO CAPOLUOGO

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI al 31/12/2019	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per l'istruzione	4,5 mq/ab	2.670	12.015 mq	14.233 mq	SÌ
Aree per attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	2.670	5.340 mq	20.078 mq	SÌ
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e sport	9 mq/ab	2.670	24.030 mq	114.986 mq	SÌ
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	2.670	6.675 mq	31.153 mq	SÌ

TABELLA DI VERIFICA FRAZIONE DI BIBBIANO*

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI al 31/12/2019	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per spazi pubblici attrezzati a					

parco per gioco e sport	9 mq/ab	98	882 mq	618 mq	NO
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	98	245 mq	2.697 mq	SÌ

* per la frazione di Bibbiano, unica che abbia consistenza per cui abbia un senso la verifica degli standard urbanistici, si è ritenuto procedere con la sola verifica delle aree a verde attrezzato e dei parcheggi, ritenendo impossibile, per il numero di abitanti, poter sostenere aree a servizi per l'istruzione o di interesse comune che siano decentrate dal capoluogo.

Verifica degli Standard Urbanistici alla completa attuazione del P.O.

Il Piano Operativo prevede le seguenti quantità di superficie edificabile (SE) a destinazione residenziale di nuova realizzazione e/o recupero:

Zone R: 10.300,00 mq di SE (Capoluogo)

Zone Br.2: 2.780,00 mq di SE (Capoluogo)

Zone C: 14.185,00 mq di SE nel Capoluogo + 2.000,00 mq di SE a Bibbiano, per un TOTALE di 16.185,00 mq

Pertanto si ha un potenziale di nuova superficie residenziale e di relativi abitanti virtuali (25 mq SE / ab.v.) così composta:

Buonconvento Capoluogo: 27.265,00 mq / 25 = 1.090 abitanti virtuali

Bibbiano: 2.000,00 mq SE / 25 = 80 abitanti virtuali

TOTALE Comune: 29.265,00 mq SE / 25 = 1.170 abitanti virtuali

Qualora il Piano Operativo, nei suoi 5 anni di validità, dovesse attuare tutte le sue previsioni, i nuovi abitanti virtuali saranno così suddivisi:

NUCLEO/FRAZIONE	abitanti
BUONCONVENTO CAPOLUOGO	3.760
PERCENNA	25
BIBBIANO	178
PONTE D'ARBIA	21
SERRAVALLE	10
CASE SPARSE	240
A.I.R.E.	2
TOTALE	4.236

TABELLA DI VERIFICA INTERO COMUNE

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI virtuali	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per l'Istruzione	4,5 mq/ab	4.236	19.062 mq	14.233 mq	NO
Aree per attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	4.236	8.472 mq	20.078 mq	SÌ
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e sport	9 mq/ab	4.236	38.124 mq	115.604 mq	SÌ
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	4.236	10.590 mq	34.396 mq	SÌ

TABELLA DI VERIFICA BUONCONVENTO CAPOLUOGO

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI virtuali	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per l'Istruzione	4,5 mq/ab	3.760	16.920 mq	14.233 mq	NO
Aree per attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	3.760	7.520 mq	20.078 mq	SÌ
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e sport	9 mq/ab	3.760	33.840 mq	114.986 mq	SÌ
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	3.760	9.400 mq	31.153 mq	SÌ

92

TABELLA DI VERIFICA FRAZIONE DI BIBBIANO*

	STANDARD art.4 D.M. 1444/68	ABITANTI al 31/12/2019	MQ RICHIESTI DA STANDARD	MQ EFFETTIVI DELLR AREE DESTINATE DAL P.O.	VERIFICA
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e sport	9 mq/ab	178	1.602 mq	618 mq	NO
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab	178	445 mq	2.697 mq	SÌ

* per la frazione di Bibbiano, unica che abbia consistenza per cui abbia un senso la verifica degli standard urbanistici, si è ritenuto procedere con la sola verifica delle aree a verde attrezzato e dei parcheggi, ritenendo impossibile, per il numero di abitanti, poter sostenere aree a servizi per l'istruzione o di interesse comune che siano decentrate dal capoluogo.

CONCLUSIONI

Il Comune di Buonconvento, al momento dell'Adozione del Piano Operativo, non presenta criticità per la dotazione degli Standard Urbanistici, sia per l'intero territorio comunale che per il capoluogo, in cui si concentrano naturalmente la quasi totalità dei servizi.

Per quanto riguarda la Frazione di Bibbiano (nei limiti della verifica ridotta come sopra riportato), si rileva già in partenza un modesto sottodimensionamento delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e sport.

Qualora, durante la sua vigenza, il Piano Operativo attuasse la totalità del potenziale di nuovo residenziale derivante da nuova edificazione e/o recupero, la pressione insediativa farebbe sì che non fosse verificata la dotazione degli standard urbanistici relativi alle Aree per l'Istruzione.

Tuttavia questa particolare situazione sfavorevole, anche se risulta assai improbabile nell'arco dei prossimi cinque anni, è già presa in considerazione e compensata dalle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di Monteroni d'Arbia che è in fase di redazione.

Il P.S.I. prevede difatti di individuare strategie comuni per la riqualificazione e gestione dei servizi, in particolare in riferimento alla Piscina a Buonconvento e alla frazione di Ponte d'Arbia: essendo la frazione divisa di fatto tra i due Comuni contermini **con servizi in gestione associata (scuola dell'infanzia)**, sarà previsto uno sviluppo urbano integrato, a livello infrastrutturale e dei servizi, in modo tale da ottimizzare servizi primari come la scuola che altrimenti sarebbero troppo costosi per un Comune solo.

TABELLA DIMENSIONAMENTO PO

UTOE		DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS		STATO DI ATTUAZIONE DEL PS		PIANO OPERATIVO	
		RESIDENZIALE mq. ⁶⁵	PRODUTTIVO mq.	UTILIZZATA SUL/SE mq.	RESIDUA DA RU PRECEDENTE SUL/SE mq.	DI CUI IN ATTUAZIONE NEL P.O. 2022 SE mq.	
UTOE 1 BUONCONVENTO	Ambito A - Centro storico	39.167	102.500	18.260 (47%)	20.907	13.220 mq	
	Ambito B - Espansione storica e recente occidentale						
	Ambito C - Espansione recente orientale						
	Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia						
	Ambito E - Area per le ATTIVITÀ PRODUTTIVE						22.300 mq
	Ambito F - Ombrone						
	Ambito G - Propaggine nord						
All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU							
UTOE 2 - BIBBIANO		5.000		3.300 (67%)	1.700		
UTOE 3 -PONTE ARBIA		1.667					
UTOE 4 - PERCENNA		1.333					
UTOE 5 - AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE I							
TERRITORIO APERTO (sistema di Pianura e di Collina)							
Totale NUOVO RESIDENZIALE (Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R)		47.167		21.569 (65%)	25.590 (35%)	13.220 mq	
Totale RECUPERO RESIDENZIALE patrimonio edilizio esistente AREE APERTE		22.000				22.000 mq	
TOTALE GENERALE PRODUTTIVO: Industriale e Artigianale			102.500			22.300 mq	

* i dati dello stato di attuazione sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

65 DIMENSIONAMENTO come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R, espresso in **metri quadrati di superficie utile lorda SUL/SE**: si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento(DM 1444/1968 art. 3 : ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente .. 30 mq SUL pari a mc. 100 vxp)